

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Leur	3
1.3	Bestemmingsplan	4
1.4	Ligging plangebied	5
1.5	Geldende bestemmingsplannen	5
1.6	Leeswijzer	7
2	BELEIDSKADERS	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Gemeentelijk beleid	23
3	HET PLANGEBIED	34
3.1	Historie plangebied	34
3.2	Het landschappelijk kader	35
3.3	Geomorfologie en bodem	37
3.4	Ecologische structuur	40
3.5	Recreatieve structuur	40
3.6	Agrarische functie	41
3.7	Overige functies	41
3.8	De verkeersstructuur	41
4	HET PLAN	43
4.1	Monumenten	43
4.2	Beheer van de bestaande ruimtelijke en landschappelijke situatie 44	
4.3	Toekomstvisie Heerlijkheid Leur	44
4.4	Haalbaarheidsonderzoek Monumenten Advies Bureau	46
5	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	53
5.1	De planherziening	53
5.2	Afstemming met het ruimtelijk beleid	53
5.3	Afwijkingen met geldende plannen	55
5.4	Milieu	60
5.5	Archeologie	75
5.6	Natuur en ecologie	79
5.7	Economische uitvoerbaarheid	81
6	WIJZE VAN BESTEMMEN	82

6.1	Plansystematiek.....	82
6.2	De bestemmingen.....	86
7	PROCEDURE.....	93
7.1	Inspraak	93
7.2	Overleg	93



Nieuwe woning Leurseweg



Leurse Hof



De Hagert vanaf de Ruffelsdijk



Agrarisch bedrijf Leurseweg 1



*Voormalig agrarisch bedrijf
Van Balverenlaan 1*



*Kruispunt Ruffelsdijk /Leurseweg
Van Balverenlaan*

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Wijchen heeft besloten de bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Wijchen en de kleine kernen te actualiseren door middel van een integrale herziening, vertaald in separate bestemmingsplannen. Aanleiding hiertoe is dat een groot deel van de vigerende bestemmingsplannen voor de gemeente ouder is dan 10 jaar. Ze vormen geen actueel beleidskader meer en ze zijn gebaseerd op de destijds geldende inzichten voor wat betreft de regelgeving.

De actualisatie vindt gefaseerd plaats. Het voorliggende bestemmingsplan kern Leur 2007 is een van de plannen die in het kader van het actualisatieproject worden opgesteld. Voor alle te actualiseren bestemmingsplannen wordt een nagenoeg gelijklopende systematiek gehanteerd, waarmee uniformiteit in de voorschriften en wijze van bestemmen wordt aangebracht. Omdat Leur in het kader van het beschermde dorpsgezicht een specifieke status heeft wordt in aansluiting op de systematiek voor de Wijchense plannen voorzien in een aangepaste regeling.

Voor de kern Leur vigeert op dit moment het plan 'Dorpsgezicht Leur' zoals dit is vastgesteld op 1 september 1994. Dit plan is mede gebaseerd op de redengevende beschrijving van het Gelders Genootschap uit 1994 ten behoeve van het beschermd dorpsgezicht Leur. Het grootste gedeelte van de kern van Leur is onderdeel van het Landgoed Heerlijkheid Leur.

In de kern van Leur heeft een aantal veranderingen plaatsgevonden die zijn geregeld binnen de kaders van afzonderlijke WRO-procedures (o.a. woning aan de Leurseweg en de zorgboerderij De Hagert). Tevens is het wenselijk een aantal functionele aspecten mogelijk te maken die aansluiten bij het landelijke karakter van deze kern en bij de uitgangspunten en wensen voor het behoud van het landgoed. Een aantal van deze aspecten is aangegeven in de 'Toekomstvisie Heerlijkheid Leur' gedateerd oktober 1999. Daarnaast is er door het Monumenten Advies Bureau een rapportage opgesteld waarin voorstellen worden gedaan voor het behoud van een aantal monumenten in de kern van Leur.

1.2 Leur

Leur, een oude vrije heerlijkheid (een gebied met aan de heer toekomstige rechten en bevoegdheden), behoorde vroeger onder de bannerij Batenburg en is later door een van de baronnen van Balveren aangekocht. Uit het verre verleden zijn er sporen van Romeinse aanwezigheid (legerplaats) gevonden.



Van Balverenlaan 5



Begraafplaats



Openheid geeft zicht op het dorp



Van Balverenlaan 2



Bakhuisje Leurseweg

De structuur van het huidige Leur wordt gevormd door een slingerende straat met aan de noord- en zuidzijde een driesprong. Hier vormen de concentraties boerderijen esdorpachtige structuren (esdorp = akkerdorp), gelegen in een krans van akkers.

De Leurseweg is onderdeel van de oude Middeleeuwse route van Nijmegen naar Den Bosch. Hier heeft zich rond de driesprong een bebouwingsconcentratie ontwikkeld met wat boerderijen, woningen en een horecabedrijf. De agrarische functie is in de loop der tijd grotendeels veranderd in de woonfunctie die thans overheerst.

Iets noordelijker bevinden zich rondom de Middeleeuwse kerk met begraafplaats onder andere een voormalige maalterij en een boerderij. Net vóór en direct naast de kerk bevinden zich kleine brinken omzoomd door bomen. Achter de kerk ligt een vliedberg waar zich in het verleden naar alle waarschijnlijkheid een Motteburcht heeft bevonden.

Verder naar het noorden bevindt zich eveneens een driesprong met een brink; oorspronkelijk door meer boerderijen omgeven. Het gave cultuurhistorische nederzettingpatroon en de overgang hiervan naar de weinig aangetaste landschapselementen op de zandrug vormen eveneens een erg waardevol ensemble. Dit gedeelte ligt buiten het beschermde dorpsgezicht.

Voor het gemeentelijk beschermde dorpsgezicht is de redengevende beschrijving van het Gelders Genootschap een leidraad voor de omgang met het cultuuroed.

1.3 Bestemmingsplan

Het plangebied voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan wordt gevormd door de begrenzing van het huidige bestemmingsplan. De plangrenzen komen overeen met de begrenzing van het door de gemeenteraad van Wijchen op 1 september 1994 vastgestelde beschermde dorpsgezicht.

Het bestemmingsplan kern Leur 2007 is een zogenaamd beheersplan. Dat wil zeggen dat het primair is gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke situatie, maar in dit bijzondere geval tevens op het behoud en herstel van de monumentale en cultuurhistorische waarden. Dit uitgangspunt wordt in het bestemmingsplan planologisch verankerd. Daarnaast wordt een aantal, binnen het landgoed passende aspecten binnen de bestaande structuren mogelijk gemaakt. Deze mogelijkheden sluiten nauw aan bij de extensieve recreatieve functie die het landgoed vervult. Gedacht kan hierbij worden aan de vestiging van een landgoedinformatiecentrum, de verkoop van landgoedproducten, maar ook de mogelijkheid tot het ontwikkelen van recreatieve verbindingen (wandelpaden), de realisatie van een overnachtingsplaats voor passanten (trekkershut) en de versterking van het landschap met het aanbrengen van landschapselementen in het kader van de uitbreiding van de karakteristieke groenstructuur.



Voormalige graanmaalderij Van Balverenlaan



Knekelhuisje begraafplaats



Hooiberg en Vlaamse schuur



Brinkje naast de kerk



Agrarisch bedrijf Leurseweg 5



Onverharde weg

Het behoud en de versterking van het specifieke karakter van de kern van Leur en het landgoed staan hierbij centraal.

1.4 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van de A326 en ten oosten van de Hernenseweg. Het hart van de kern van Leur wordt gevormd door het bebouwingscluster rond het kruispunt Leurseweg-Ruffelsdijk-Van Balverenlaan. Het plangebied wordt globaal gevormd door de gronden gelegen tussen de A326 en de Leurseweg, waarbij het huidige zorgcentrum De Hagert de oostelijke begrenzing vormt en de Hernenseweg de westelijke begrenzing. Het gebied ten noorden van de Leurseweg dat binnen de planbegrenzing is gelegen, betreft gronden ter weerszijden van de Van Balverenlaan.

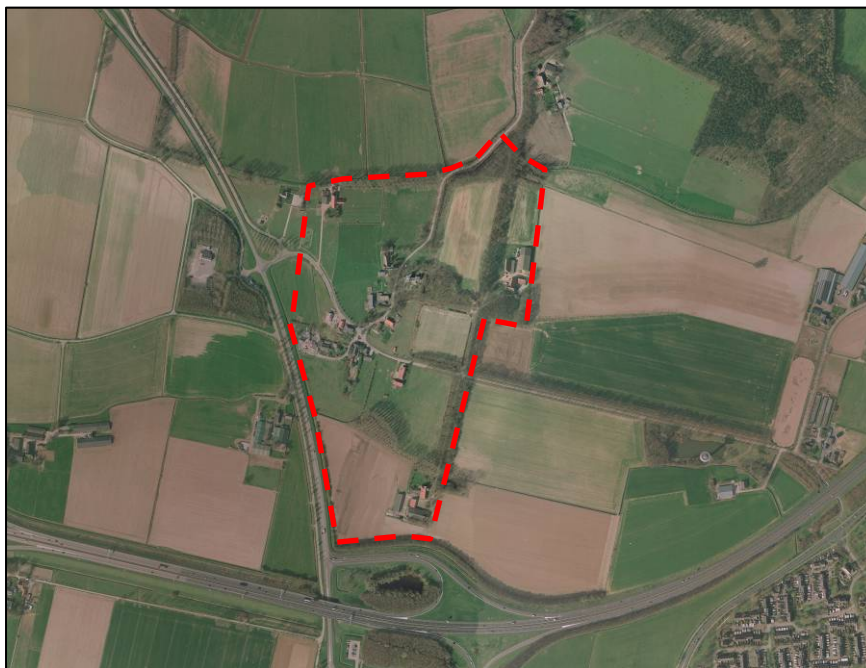
De grens van het plangebied komt overeen met het in 1994 door de gemeenteraad aangewezen beschermde dorpsgezicht.



1.5 Geldende bestemmingsplannen

Aan de huidige situatie van de kern van Leur heeft een aantal bestemmingsplannen ten grondslag gelegen, waarvan het bestemmingsplan 'Dorpsgezicht Leur' het belangrijkste is. Dit plan is de planologische vertaling van de aanwijzing van het beschermde dorpsgezicht.

Voorts zijn er aparte plannen opgesteld voor de ontwikkeling van zorgboerderij De Hagert en voor de bouw van een vrijstaande woning aan de Leurseweg 2. De verbouw van de schuur tot woning aan de Ruffelsdijk heeft plaatsgevonden binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Het voorontwerp van het bestemmingsplan voor De Hagert heeft als basis gediend voor het verlenen van een vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.



Luchtfoto van het Leur met de begrenzing van het plangebied

Voor het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing.

Datum	Plannaam met proceduredata
1994	Bestemmingsplan Dorpsgezicht Leur Vastgesteld 1 september 1994 / goedgekeurd 4 januari 1995
2000	Bestemmingsplan Dorpsgezicht Leur, herziening Leurseweg Vastgesteld 8 maart 2001 / goedgekeurd 16 juni 2001

In paragraaf 5.3 wordt aangegeven in hoeverre en waarom het plan afwijkt van de geldende bestemmingsplanregeling (retrospectieve toets).



Fragment van het geldende bestemmingsplan Leur uit 1994 met links de kaart bestemmingen en rechts de kaart ruimtelijke karakteristiek

1.6 Leeswijzer

De toelichting is naast deze inleiding opgebouwd uit nog eens zes aanvullende hoofdstukken. De opbouw hiervan is navolgend kort weergegeven.

2. In hoofdstuk 2 zijn de beleidskaders weergegeven die op het plangebied van toepassing zijn. Dit strekt zich uit van het Rijksbeleid, het provinciale en regionale beleid tot het gemeentelijk beleid. In dit verband zijn te noemen:
 - Nota Ruimte.
 - Streekplan Gelderland 2005.
 - Gebiedsplan Natuur en Landschap Gelderland 2006.
 - Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem-Nijmegen (KAN).
 - Strategische Visie Wijchen 2025.
 - Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Beuningen, Druten en Wijchen.
 - Nadere uitwerking groenstructuurplan kleine kernen.
 - Beschrijving beschermd dorpsgezicht Leur.

- Beleidsnota 'wonen en werken in het buitengebied'.
 - Antenne-installaties.
3. In hoofdstuk 3 is het plangebied en de omgeving ervan beschreven vanuit de verschillende perspectieven, waaronder;
 - de historie van het plangebied;
 - het landschappelijke kader;
 - de geomorfologie en bodem;
 - de omgeving;
 - de ecologische structuur;
 - de recreatieve structuur;
 - overige functies.
 4. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van de uitgangspunten voor het bestemmingsplan, waarin de toekomstvisie voor de Heerlijkheid Leur en het Haalbaarheidsonderzoek Monumenten Advies Bureau aan de orde komen. Voorts wordt binnen het beheerskader aangegeven hoe het plangebied ruimtelijk-juridisch beheerst wordt, wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn en welke planologische afwegingen hieraan ten grondslag liggen.
 5. In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft de afstemming met het in hoofdstuk 2 beschreven overheidsbeleid, de milieuaspecten, water, archeologie, en economische uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk wordt ook aangegeven in hoeverre en waarom het plan afwijkt van de geldende bestemmingsplanregeling (retrospectieve toets).
 6. In hoofdstuk 6 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 4 beschreven plan juridisch is vertaald naar de plankaart en de voorschriften.
 7. Tenslotte komen in het zevende en laatste hoofdstuk de resultaten van inspraak en overleg aan de orde.

2 BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorend bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

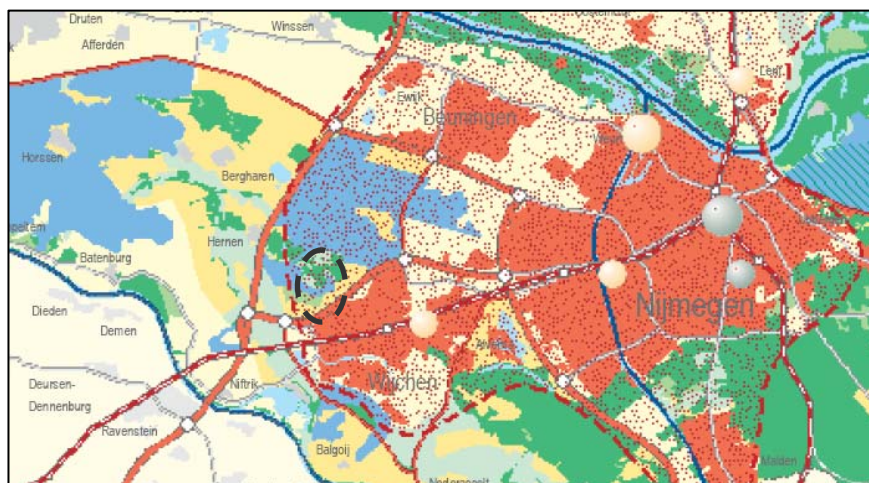
In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Rode contouren komen daarom in de nota niet meer voor; een goede waarborging en ontwikkeling van de kwaliteit van specifieke natuurgebieden en landschappen wel.

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Het aanbod van ruimte sluit ook kwalitatief aan bij de vraag.

2.2 Provinciaal beleid

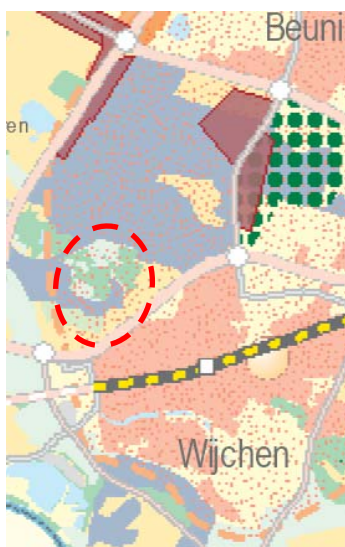
2.2.1 Streekplan

Op 29 juni 2005 is het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld en daarmee de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015. Het streekplan vindt overigens zijn verdere uitwerking in het regionale plan 2005 2020 voor de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, waarvan Wijchen deel uitmaakt (zie 2.2.3).



Fragment Beleidskaart Ruimtelijke structuur met de locatie van het plangebied

- Stedelijk gebieden het Stedelijk netwerk (puntjes)
- Multifunctioneel platteland
- EHS verweving
- Zoekruimte regionale waterberging
- Waardevol landschap (rivierduin Wijchen Bergharen)



Fragment ontwikkelingskaart met zoekgebied voor water

Ecologische hoofdstructuur (EHS)

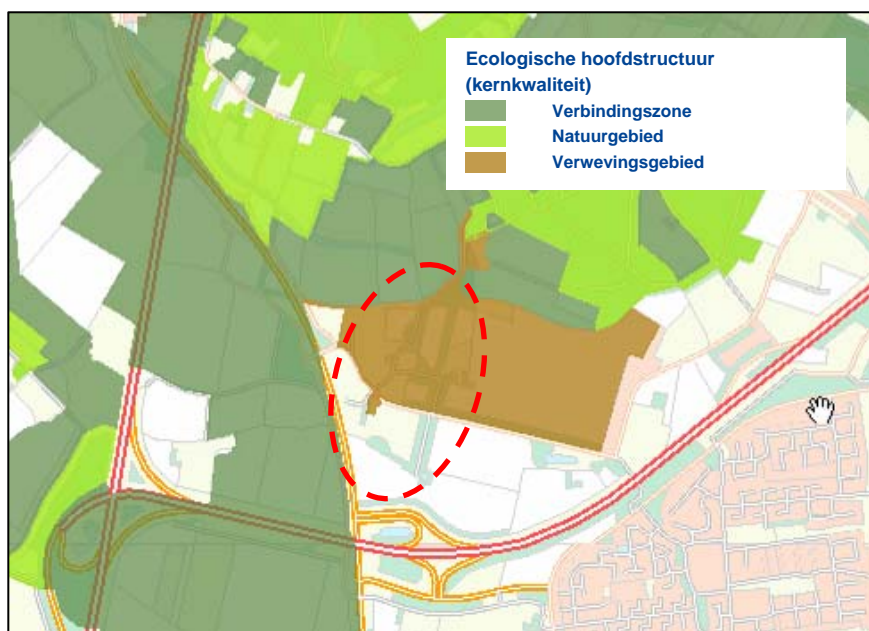
In Gelderland is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in aanleg: een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Door de vergroting van natuurgebieden, de ontwikkeling van nieuwe natuurgebieden en de aanleg van ecologische verbindingzones ontstaat het beoogde samenhangende netwerk. Vergroting en verbinding zal bijdragen aan de vorming van natuurlijke cultuurlandschappen.

De ambitie is om in 2018 de beoogde omvang van de EHS in Gelderland te hebben gerealiseerd. De EHS is sterk ruimtelijk structurerend en bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit op provinciaal niveau. Ze maakt daarom onderdeel uit van het groenblauwe raamwerk; waardevolle gebieden met natuur en water kwetsbaar voor intensief ruimtegebruik. Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken.

Onderdelen van de EHS

De beleidskaart bij het streekplan geeft de drie onderdelen van de EHS weer: EHS-natuur, EHS-verweving en ecologische verbindingzones. Op deze onderdelen is toegespitst ruimtelijk beleid van toepassing. Voor het behoud en herstel van de biodiversiteit in Gelderland zijn de drie delen van de EHS onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Soorten die gebonden zijn aan grotere natuurgebieden vinden vooral een plek in EHS-natuur; EHS-verweving is van belang voor soorten die gebonden zijn aan gebieden waarin veel natuurelementen en natuurkwaliteiten verweven zijn met agrarisch en ander gebruik van het cultuurlandschap. Met de ecologische verbindingzones neemt de versnippering van de natuur af en ontstaan meer migratiemogelijkheden voor plant- en diersoorten.



Kaartje ecologische hoofdstructuur als onderdeel van het Streekplan
Bron: provincie Gelderland

Nee, tenzij"-benadering

Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de "nee, tenzij"-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Per saldo zal op planniveau of op gebiedsniveau geen verlies mogen optreden van areaal, kwaliteit en samenhang. Een toename in ruimtebeslag op een locatie zal tenminste op gebiedsniveau moeten worden gecompenseerd.

Plannen die tot significante aantasting zouden kunnen leiden zijn bijvoorbeeld:

- nieuwbouw van woningen en bedrijven;
- aanleg van nieuwe infrastructuur;
- nieuwvestiging van landbouwbedrijven;
- nieuwe voorzieningen voor grootschalige recreatie;
- aanleg of uitbreiding van afvalstortplaatsen;
- oprichting van windturbines.

EHS-verweving

EHS-verweving omvat landgoederen onder de Natuurschoonwet (daarop aanwezige grotere natuur- en bosgebieden zijn tot de EHS-natuur gerekend), landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen. Door natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer wordt de natuurwaarde van het gebied als geheel versterkt. In EHS-verweving is natuur de belangrijkste functie. Grondgebonden land- en tuinbouw vervult een blijvende rol in het duurzaam beheer van cultuurgrond en de daarmee verweven natuurwaarden. Land- en tuinbouw kan zich in de EHS-verweving duurzaam ontwikkelen voor zover de aanwezige natuurwaarden niet worden geschaad.

Onder grondgebonden land- en tuinbouw worden ook alle vormen van gemengde agrarische bedrijfsvoering verstaan, waarbij duurzaam agrarisch gebruik van landbouwgrond aan de orde is. Ook andere functies zoals extensieve recreatievormen kunnen verweven zijn met natuurwaarden en bijdragen aan duurzame instandhouding.

Voor EHS-verweving geldt hetzelfde ruimtelijke beleid als voor EHS-natuur, met de volgende verschillen:

- regulier agrarisch en extensief recreatief gebruik kan worden voortgezet, waarbij tevens vergroting van aanwezige agrarisch bouwpercelen aan de orde kan zijn;
- ruimte voor extensieve recreatievormen (als natuurkamperen, kano-, voet- en fietsroutes met zeer beperkte voorzieningen);
- ruimte voor nieuwe landgoederen.

Landbouw

Uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid is dat de bedrijfsontwikkeling in de landbouw wordt gefaciliteerd onder voorwaarden van economische en ecologische duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. In onderstaande wordt een en ander naar de belangrijkste sectoren uitgewerkt.

De provincie beschouwt voedselproductie en bloemen/plantenteelt als de primaire functie van agrarische bedrijven. Gecombineerd met productie zijn er tal van mogelijkheden zoals niet-agrarische productie, landschapsbeheer en zorgverlening. Ligging in het groenblauwe raamwerk of multifunctioneel gebied geven daarbij verschillende ontwikkelings- en transformatiemogelijkheden. De precieze invulling van die voorwaarden is mede afhankelijk van de specifieke gebiedskwaliteiten. Dit wordt beoordeeld aan de hand van drie criteria: de aard, omvang en continuïteit van het bedrijf. De 2e bedrijfswoning moet nodig zijn voor controle en toezicht buiten normale werkuren en op niet te voorziene tijdstippen.

Grondgebonden landbouw

De grondgebonden landbouw speelt een belangrijke rol als beheerder van het landelijk gebied. De sector staat onder grote druk en de

algemene tendens is dat er veel bedrijven stoppen en een relatief gering aantal overblijft.

Zij krijgen ruimte om hun agrarische activiteiten uit te breiden. Bij de groei wordt op grond van wet- en regelgeving in het kader van milieu en dierenwelzijn winst geboekt. Voor een duurzame bedrijfsvoering kan het nodig zijn om de verkaveling aan te passen. Kavelruil is hierbij een goed middel. Wanneer er voor de verbetering van de verkaveling ingrepen nodig zijn, zoals het verplaatsen van houtsingels of sloten, dan is het gewenst dat er in de lijn van de ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie wordt bijgedragen aan het bereiken van samenhang van het landschap, zoals een logischer ecologische dooradering of een kortsluiting in een wandelnetwerk. Neveninkomsten uit andere bron dan voedselproductie kunnen voor een deel van de grondgebonden landbouwbedrijven belangrijk zijn voor vergroting van hun economische levensvatbaarheid. Bijkomend maatschappelijk voordeel is dat de, met de melkveehouderij en andere grondgebonden takken samenhangende, landschappen kunnen worden onderhouden. De provincie wil daarom ook niet-agrarische activiteiten ruimte bieden.

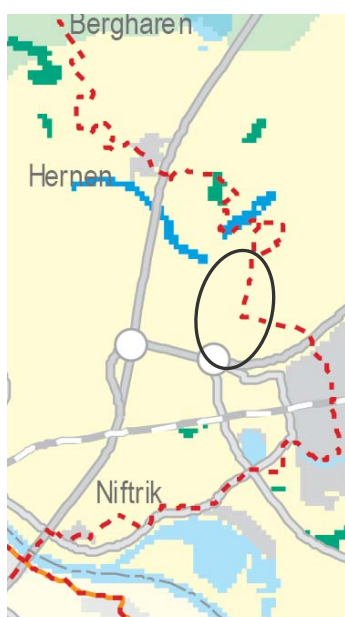
Extensieve verblijfsrecreatie

De groeiende behoefte aan de beleving van natuur & landschap, rust, stilte, en het buitenleven in het algemeen heeft geleid tot nieuwe toeristische concepten als natuurtoerisme, cultuurtoerisme en plattelandstoerisme. Deze vormen van recreatie & toerisme kunnen een waardevolle bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het landelijk gebied en kunnen ook een nieuwe functie vormen voor vrijgekomen agrarische bedrijven. Hierbij spelen zowel reguliere toeristische bedrijven in het landelijk gebied als recreatieve nevenactiviteiten op agrarische bedrijven een rol. De provincie wil dan ook de extensieve vormen van recreatie en toerisme stimuleren. Als grondgedachte voor het beleid in het landelijk gebied wordt daarom gesteld dat extensieve vormen van recreatie en toerisme zich in het algemeen goed verenigen met de diverse functies in het buitengebied. Het is daarbij gewenst dat gemeenten aan functieverandering van vrijgekomen (agrarische) bebouwing in het buitengebied naar een extensieve recreatieve functie meewerken. Met de afschaffing van de Wet op de Openluchtrecreatie en via de Stankwet krijgen gemeenten een grotere rol in de wet- en regelgeving rondom extensieve vormen van plattelandstoerisme. Van de gemeenten wordt verwacht dat zij (de interpretatie van) wet- en regelgeving regionaal op elkaar afstemmen.

Voorwaarde blijft dat de extensieve vormen van recreatie te verenigen moeten zijn met natuur- en landschapsdoelstellingen. Dit geldt met name binnen het groenblauwe raamwerk en de waardevolle landschappen. Bezien vanuit de kwetsbaarheid van de EHS-natuur is het 'nee, tenzij'-regime (saldo benadering) ook van toepassing op extensieve vormen van verblijfsrecreatie, tenzij het gaat om functieverandering van vrijkomende (agrarische) bebouwing.

Onder extensieve recreatie wordt verstaan: kleinschalige nevenactiviteiten, zijnde verhuur van recreatieve producten of horeca aan huis, een minicamping of gelijksoortige vormen met een beperkte capaciteit.

Extensieve dagrecreatie



Leurseweg v. Balverenlaan als onderdeel van een lange-afstandswandelroute (Ravenstein – Bergharen – Druten)

Toeristische infrastructuur / routenetwerk

Door de provincie Gelderland lopen acht LAW's (lange afstands wandelroutes) en zeven LF's (lange afstand fietsroutes), terwijl tevens een aantal belangrijke rondgaande wandel- en fietsroutes aanwezig zijn. Genoemde LF- en LAW-routes vormen een onderdeel van het landelijke routenetwerk, aangelegd met financiële steun van zowel rijk als provincie. Zij worden gekenmerkt door een hoge recreatieve belevingswaarde (mede in relatie met de omringende natuur en landschap en aanwezige cultuurhistorische elementen), een landelijk uniforme bewegwijzering en een bewezen gunstig effect op de economische omzet van bedrijven langs de routes. Deze routes worden van zo'n groot belang geacht voor de toeristisch-recreatieve belevingswaarde van Gelderland, dat zij planologische bescherming behoeven; zij dienen dus op adequate wijze in bestemmingsplannen te worden opgenomen. Voorts dienen ruimtelijke ontwikkelingen rondom deze routes te worden beoordeeld op mogelijke gevolgen voor de toeristische routes. Mochten er vanuit deze ontwikkelingen belemmeringen ontstaan voor een goed functioneren van de route, dan zal dat binnen het zelfde plan moeten worden gecompenseerd (door bijvoorbeeld het ontwikkelen van een alternatief tracé).

Functieverandering van gebouwen in het buitengebied

Doelstellingen bij functieverandering

Vanwege ontwikkelingen in sectoren als land- en tuinbouw, zorg en defensie, verliezen in de komende periode veel (vooral agrarische) gebouwen en bouwpercelen in het buitengebied hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. Ook zijn er agrariërs die hun agrarische gebouwen deels willen gebruiken voor niet-agrarische activiteiten. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen. De doelen van het provinciaal ruimtelijk beleid voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;
- de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie werken accommoderen in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied.

Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied.

- niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied ruimte bieden;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

Verevening

Functieverandering van gebouwen in het buitengebied moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De provincie acht het belang van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het buitengebied zodanig hoog dat zij bij toepassing van functieverandering aandringt bij gemeenten op toepassing van een vorm van verevening. Met de verandering van de functie van gebouwen veranderen ook de 'eisen' die door bewoners en gebruikers aan de omgeving en publieke ruimte kunnen worden gesteld. Uitgangspunt is dat er door de initiatiefnemer voor de functieverandering wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is.

Het bewerkstelligen van omgevingskwaliteit en verbetering van publieke voorzieningen kan op twee schaalniveaus worden bereikt op locatieniveau en op gebiedsniveau. Binnen de vigerende wet- en regelgeving is het mogelijk om op locatieniveau (in de directe omgeving van en gekoppeld aan de locatie waar functieverandering aan de orde is) voorzieningen te treffen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Op locatieniveau kan de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd door sloop van overtollige bebouwing, verkleining van het bouwvlak en herbestemming van het vrijkomende deel met een 'groene' bestemming, maatregelen ter verbetering van de openbare toegankelijkheid van het buitengebied, maatregelen ter verbetering van de waterhuishouding en uitvoeringsmaatregelen als gevolg van een beeldkwaliteitsplan, waaronder groenvoorzieningen en realisering natuurelementen.

Voorwaarden functieverandering

Voor functieveranderingen waarbij nieuwe wooneenheden worden gecreëerd of nieuwe bedrijfsactiviteiten worden opgezet gelden onder andere de volgende algemene voorwaarden:

- functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied;
- de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak;

- met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd;
- functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling;
- met beeldkwaliteitsplannen wordt door de gemeenten de verschijningsvorm van de functieveranderingen afgestemd op de omgeving;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.

Functieverandering naar wonen

Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Mede in het kader van het provinciale woonbeleid verlangt de provincie dat gemeenten de regionale behoefte aan landelijk wonen in het buitengebied in beginsel in vrijgekomen gebouwen in het buitengebied accommoderen. Bij functieverandering kan hergebruik van de aanwezige gebouwen met meerdere wooneenheden plaatsvinden. De wooneenheden komen zoveel mogelijk in één gebouw en hoogstens in twee gebouwen die bij elkaar staan. Met de meerdere wooneenheden per gebouw kan gedifferentieerd worden voorzien in de regionaal aanwezige kwalitatieve woonbehoefte. Er wordt uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de bebouwing (alle opstallen, exclusief de bedrijfswoning) per bestemmingswijziging. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt (met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen). Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van meerdere wooneenheden in één gebouw, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Voor functieverandering naar wonen gelden de algemene voorwaarden (zie voorwaarden functieverandering). Alleen ingeval van de uitvoering van de 'ruimte voor ruimte'-regeling op basis van het Pact van Brakkestein kan er bij complete bedrijfsbeëindiging sprake zijn van een vervangende woning voor reeds gesloopte of te slopen bedrijfsgebouwen, zonder verdere toepassing van verevening.

Functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen door middel van bestemmingswijziging van het perceel naar een kleiner perceel 'wonen' zal door toepassing van verevening per saldo een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit leveren. De wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving worden met functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen niet aangetast. Derhalve is functieverandering naar wonen ook toepasbaar in het groenblauwe raamwerk.

Funcieverandering naar werken of woon-werkcombinaties

Naast wonen ondersteunen ook niet-agrarische werkfuncties in het buitengebied de vitaliteit van het landelijk gebied. Daarom wil de provincie funcieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk maken. Grootschalige bedrijvigheid en/of bedrijven die veel mobiliteit genereren horen thuis op een bedrijventerrein. Als kleinschalige bedrijvigheid in het buitengebied op passende schaal van start gaat, kan de vraag naar uitbreiding leiden tot een niet-passende omvang en impact. Daarom wordt voor niet-agrarische bedrijvigheid een maximum gehanteerd van 500 m² vloeroppervlak per locatie. De resterende vrijgekomen gebouwen worden gesloopt (met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen).

Bij deze funcieverandering gelden de algemene randvoorwaarden (zie voorwaarden funcieverandering). Daarnaast geldt dat er geen detailhandel mogelijk is (behalve van op het bedrijf zelf gemaakte producten), dat er geen aanzienlijke verkeersaantrekkende werking optreedt en dat buitenopslag niet is toegestaan. Vervangende nieuwbouw is niet mogelijk bij funcieverandering naar werken.

Niet-agrarische bedrijvigheid kan effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving. Daarom staat in het *groenblauwe raamwerk* funcieverandering naar gebiedsgebonden functies voorop. Gebiedsgebonden functies in het groenblauwe raamwerk zijn onder meer natuurbeheer en extensieve (verblijfs)recreatie. Ook kleinschalige woon-werkcombinaties, bijvoorbeeld in de vorm van kantoor aan huis, kunnen inpasbaar zijn in het groenblauwe raamwerk. In het *multifunctioneel gebied* zijn meer functies mogelijk voor kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid. Gemeenten kunnen de mogelijkheden – mede in relatie tot hun beleid voor lokale bedrijventerreinen – voor aard en type van bedrijvigheid in vrijgekomen gebouwen in het buitengebied uitwerken.

Nevenfuncties op bestaande agrarische bedrijven

Het is mogelijk om voor agrarische bedrijven in bestemmingsplannen te regelen dat bij recht maximaal 25% van het bebouwd oppervlak tot een maximum van 350 m² van de bedrijfsgebouwen te gebruiken is voor niet-agrarische nevenfuncties. Randvoorwaarde is dat de nevenfunctie qua oppervlak en inkomensvorming ondergeschikt moet blijven aan de hoofdfunctie. Verevening hoeft niet te worden toegepast bij bedrijfsmatige nevenfuncties op agrarische bedrijven. Wel gelden als voorwaarden dat er geen aanzienlijke verkeersaantrekkende werking optreedt en dat er geen detailhandel plaatsvindt anders dan verkoop van lokaal geproduceerde agrarische producten. Ook voor nevenfuncties is buitenopslag niet toegestaan.

Maatwerk voor bijzondere situaties

Functieverandering van *omvangrijke gebouwen (complexen)*, waaronder vrijgekomen gebouwen op militaire en zorgterreinen, is in principe ook mogelijk. De kwetsbaarheid van de omgeving is leidend voor de beoordeling van dergelijke functieveranderingen. Dergelijke functieveranderingen moeten te allen tijde ter beoordeling aan de provincie worden voorgelegd. Ook in deze gevallen gaat de provincie uit van een reductie van het bebouwd oppervlak, en gaat uit van toepassing van verevening ter verbetering van de omgevingskwaliteit en de overig condities die in de voorgaande paragrafen zijn gesteld. De provincie zal bij de beoordeling van de voorgestelde functieverandering deze in relatie brengen met (op stapel staande) functieveranderingen in de omgeving. Zo mogelijk zal op gebiedsniveau saldering worden toegepast. Op deze wijze kan maatwerk worden geleverd waarbij per saldo het bebouwd oppervlak afneemt en eventuele compensatie op gebiedsniveau wordt toegepast.

Ook *landgoederen als geheel* (hoofdgebouw en meerdere boerderijen) kunnen worden beschouwd als grotere gebouwencomplexen. Als de functieverandering het hele landgoed betreft is maatwerk mogelijk, zoals hierboven beschreven. Als evenwel voor individuele landbouwbedrijven op een landgoed functieverandering wordt aangevraagd gelden de algemene regels voor functieverandering van vrijgekomen (agrarische) gebouwen. Saldering is ook mogelijk voor kleinere functieveranderingen die in hun samenhang gezien worden. In die zin dat vervangende *nieuwbouw op andere locaties* dan het vrijgekomen bouwperceel waar de sloop plaatsvindt mogelijk is, mits de gemeente vanuit een visie op haar buitengebied meerdere initiatieven voor functieverandering in samenhang beoordeelt. Voorwaarden zijn dat het schuiven van bouwlocaties een meerwaarde voor de gebiedskwaliteiten oplevert en gelijktijdig planologisch geregeld wordt.



Waardevol landschap

Waardevolle landschappen

Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De "ensemble"-waarden van deze gebieden is groot, dat wil zeggen dat de samenhang tussen de verschillende landschapsaspecten groot is. Grondgebonden landbouw speelt een belangrijke rol bij het instandhouden van de landschapskwaliteiten. Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is 'behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten'.

Voor de *waardevolle landschappen* als geheel geldt binnen de algemene voorwaarde dat de kernkwaliteiten worden versterkt, en bij inachtneming van het beleid voor functieverandering in het buitengebied een 'ja mits'-benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere

ruimtelijke ingrepen. Voor zover de waardevolle landschappen deel uitmaken van het multifunctioneel gebied is de voorwaarde dat de nieuwe bebouwing past binnen de door de regio vast te stellen of reeds bepaalde zoekzones voor stedelijke functies of zoekzones landschappelijke versterking, en dat recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen. Deze zoekzones worden in een streekplanuitwerking vastgelegd.

Grootschalige verstedelijkingslocaties en andere grootschalige bouwvolumes op nieuwe bouwlocaties tasten de kernkwaliteiten onevenredig aan. Een beheerste ruimtedruk op het buitengebied als gevolg stedelijke uitbreidingen draagt bij aan het behoud van de kernkwaliteiten. Daarom zal de provincie de ligging en omvang van zoekzones voor uitbreidingslocaties stedelijke functie beoordelen in relatie tot de intensiveringsmogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied in de regio en de aanwezige kernkwaliteiten van het waardevol landschap. Daarbij zullen de mogelijkheden van functieverandering van vrijgekomen bebouwing in het buitengebied worden betrokken. Deze beleidsbenadering geeft gedifferentieerd richting aan de ontwikkeling. In de waardevolle landschappen is lokale en regionale ontwikkeling mogelijk. Aard, omvang en vormgeving in samenhang met de kernkwaliteiten zijn bepalend. Ruimtelijke ontwikkeling kan bijdragen aan de versterking van het landschap; bij de ruimtelijke afweging van een nieuwe functie(combinatie) speelt het bijbehorende landschapontwerp een belangrijke rol om de bijdrage van de ruimtelijke ingreep aan versterking van de kernkwaliteiten te bepalen.

De kernkwaliteiten voor het Rivierduin Wijchen-Bergharen kunnen als volgt worden samengevat:




- kleinschalige rivierduinen met afwisseling van bos, vennen, houtwallen en open essen, microreliëf en plaatselijk grillige lokale wegen; grote hoogteverschillen bij rivierduin Bergharen;
- onregelmatige, blokvormige verkaveling;
- bebouwing geconcentreerd in dorpen en buurtschappen en verspreid langs open essen en dijken;
- overgang naar de Maas met open kommen en kleinschalige oeverwallen, talrijke oude Maasarmen herkenbaar.

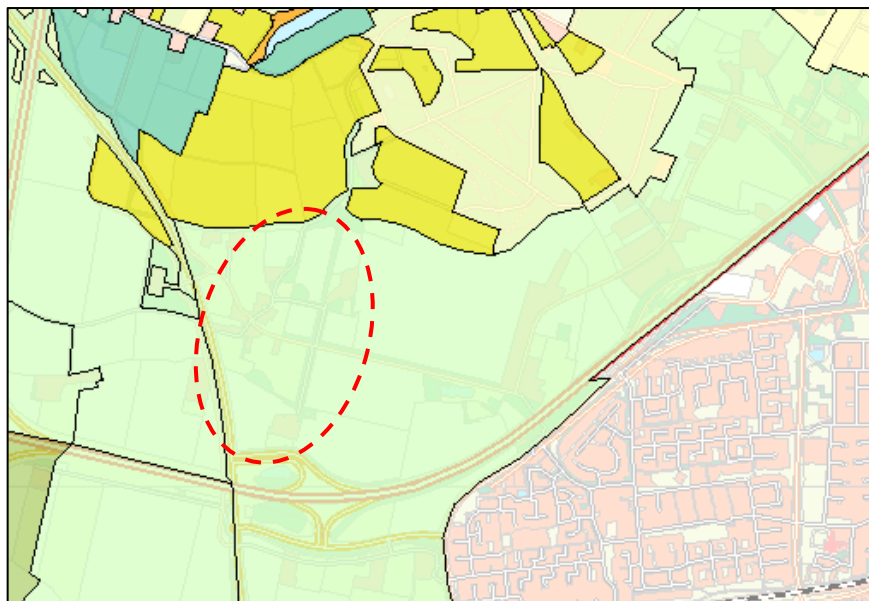
2.2.2 Gebiedsplan Natuur en Landschap Gelderland 2006

Vanaf 2000 hebben Gedeputeerde Staten gewerkt aan het gebiedsplan natuur en landschap voor de gehele provincie Gelderland.

In een gebiedsplan vinden eigenaren en beheerders van het buitengebied welke mogelijkheden de Subsidieregelingen Agrarisch Natuurbeheer (SAN) en Natuurbeheer 2000 (SN) hun bieden. Deze plannen zijn het belangrijkste instrument om de Ecologische Hoofdstructuur te realiseren.

Gebiedsplan natuur en landschap 2006

-  geen (nieuwe) doelen
-  agrarisch natuurbeheer
-  nieuwe natuur
-  nieuwe natuur met inrichting
-  zoekgebied landschap
-  zoekgebied landschap met inrichting
-  zoekgebied natuur(beheer), <10%
-  zoekgebied natuur(beheer), <10% met inrichting
-  zoekgebied natuur(beheer), 10-50%
-  zoekgebied natuur(beheer), 10-50% met inrichting
-  zoekgebied natuur(beheer), >50%
-  zoekgebied natuur(beheer), >50% met inrichting
-  inrichting bestaande natuur
-  zoekgebied inrichting



Fragment Gebiedsplan natuur en landschap 2006, provincie Gelderland
Landschapsbeheer rivierduinkampenlandschap (zoekgebied natuur(beheer), <10%)

In het ontwerp Gebiedsplan Natuur en Landschap Gelderland 2006 is de planlocatie onderdeel van het Rivierduinkampenlandschap gelegen op de langgerekte rivierduin tussen Bergharen en Wijchen.

Voor het overgrote deel ligt het duin echter onder bos en bebouwing. Het rivierduin is ontstaan toen de meanderende rivier zich in de terrasvlakte insneed. Grote hoeveelheden zand werden op de oevers afgezet. Deze gronden zijn later verstoven. De landschapseenheid bevat naast het rivierduin ook aangrenzende plateau-achtige terrasresten met dekzand, terrasvlakten en meanderende ruggen en geulen. Met name dit contrast maakt deze eenheid aardkundig uitermate waardevol. Door de aanwezigheid van natte uitgestoven laagten en oude rivierlopen zijn ook "kolken, poelen, vennen en vijvers" aanwezig. Landbouwpercelen op vnl. hoge dikke eerdgronden liggen verspreid te midden van diverse grotere en kleinere boscomplexen. De verkaveling is onregelmatig, blokvormig.

De planlocatie is aangewezen als zoekgebied natuurbeheer <10%.

2.2.3 Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem-Nijmegen

Als uitwerking van het streekplan is het 'ontwerp Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem-Nijmegen' afgerond. Dit plan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland bij besluit van 27 februari 2007. Het regionaal plan geeft de ambities weer over de ontwikkeling van de stadsregio in de komende jaren op het gebied van ruimte, mobiliteit, economie en wonen.

Met de in het structuurplan opgenomen transformatiegedachte wordt getracht een impuls te geven aan de kwaliteit van het stedelijke netwerk als een aantrekkelijke regio.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied betekent dat het volgende:

- externe profilering van de stadsregio als (inter)nationaal stedelijk netwerk;
- versterken van vitaliteit van (dorpen in) het landelijk gebied;
- regionaal als ruggengraat voor stedelijke ontwikkeling;
- water sturend voor de ontwikkeling van de regio;
- kwaliteitsimpuls voor de bestaande steden.

De transformatieopgave in het landelijk gebied is gericht op:

- vernieuwing van centrumdorps milieus;
- landelijk wonen op landschappelijke gradiënten;
- regionaal landschapspark als impuls voor plattelandsvernieuwing;
- extensivering van waterrijk landelijk gebied.

Waardevolle landschappen

In het regionale plan zijn de landschappen van de stuwwal Nijmegen / bekken Groesbeek, Ooijpolder / Rijnstrangen, Hollandebroek en het rivierduin Heumen-Wijchen-Bergharen, het Veluwemassief, de Zuidelijke IJsselvallei en de uiterwaarden van de IJssel en Nederrijn te beschouwen als waardevol landschap. Deze landschappen liggen behalve in het groen-blaauwe raamwerk deels ook in het multifunctioneel gebied.

Voor de delen van deze waardevolle landschappen die samenvallen met gebieden die op grond van andere dan landschappelijke waarden (bijvoorbeeld EHS of water) tot het groenblauwe raamwerk behoren, geldt de daarbij behorende “nee, tenzij” benadering.

Voor de delen van deze landschappen gelegen in het multifunctioneel gebied geldt conform het generieke beleid een “ja, mits” benadering voor het toevoegen van bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen, waarbij recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen.

Agenda strategische projecten

In deel A: Visie zijn de doelen en ambities geformuleerd die de basis vormen voor dit Regionaal Plan. Op het gebied van landschap luidt de doelstelling: vergroten van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied voor de natuur en voor de recreatie. Om deze doelstelling dichterbij te brengen, moeten – naast het beleidsmatig sturen op plannen van anderen – ook strategische projecten worden uitgevoerd die concreet invulling geven aan deze doelstelling.

In deel B: Plan staat in het teken van ontwikkelingsplanologie door middel van concrete strategische projecten. Om tot een voorstel voor kansrijke uitvoeringsprojecten te komen heeft de stadsregio op basis van de uitwerking van dit thema ‘Landschap en recreatie’ drie bestuurlijke prioriteiten bepaald, die leidend zijn voor de selectie van projecten. Ten

eerste gaat het om het ontwikkelen van het Regionaal Landschapspark KAN, waarbij het vooral gaat om het realiseren van een regionaal netwerk van recreatieve routes. Ten tweede wordt de bestuurlijke prioriteit gelegd bij de het realiseren van een kwaliteitsverbetering van de groenprojecten onder de stedelijke invloedssfeer. Derde prioriteit richt zich op cultuurhistorie: het zichtbaar maken van cultuurhistorische relictten, monumenten en landschappen. Deze drie prioriteiten, die in deel A in de Top-10 zijn opgenomen zijn:

- ontwikkelen van een regionaal netwerk van recreatieve routes;
- gerichte kwaliteitsverbetering van de natuur (in en om de stad);
- zichtbaar maken van cultuurhistorische relictten en landschappen.

Deze bestuurlijke prioriteiten van de stadsregio voor het thema 'Landschap en recreatie' leiden tot een aantal kansrijke strategische projecten die basis kunnen zijn voor concrete vormen van samenwerking met de gemeenten, maatschappelijke organisaties, private partijen en burgers.

Beleidsregels natuur

De stadsregio kent geen specifieke, aanvullende beleidsregels voor natuur ten opzichte van het Streekplan Gelderland 2005.

Beleidsregels cultuurhistorie

De in een plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden dienen te worden geïnventariseerd en zo mogelijk geïntegreerd in de planuitwerking, met bijzondere aandacht voor het Romeinse en Bataafse verleden, historische grenzen, de rivier- en bedijkingsgeschiedenis en park-, landgoederen- en boslandschappen.

Beleidsregels landschap

Binnen en buiten de waardevolle landschappen wordt, als onderdeel van de in deel B beschreven ambities voor een ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie, in bestemmingsplannen en landschapontwikkelingsplannen en bij ruimtelijke ingrepen door het toevoegen van (kleine) landschapselementen bijgedragen aan een samenhangende groenstructuur en het versterken van kwaliteiten van het landschap en door het intensiveren van het recreatief routenetwerk aan het voor de recreant aantrekkelijker en toegankelijker maken van gebieden.

Beleidsregels land- en tuinbouw

Voor een vrijkomend (agrarisch) bedrijfsgebouw in de nabijheid van het 'Recreatieve routenetwerk' is, in afwijking van het Streekplan Gelderland 2005, buiten gebieden voor 'Grondgebonden landbouw en veehouderij' en de groenblauwe basis voor functieverandering naar werken, woonwerkcombinaties en nevenactiviteiten maximaal 750 m² bebouwd oppervlak per locatie toegestaan voor functies die het recreatieve

routenetwerk versterken. Gemeenten dienen lokaal maatwerk hiervoor in bestemmingsplanvoorschriften uit te werken.

Beleidsregels toerisme

Het kernnet 'Recreatieve routenetwerk' vormt de ruggengraat van de in deel B beschreven ambities voor een ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie. In ruimtelijke plannen (waaronder bestemmingsplannen) dient dit in 2006 definitief vast te stellen netwerk met een maaswijdte van ten hoogste 5 kilometer op een adequate wijze te worden opgenomen. Mochten door ruimtelijke plannen belemmeringen ontstaan voor het goed functioneren van een route uit dit netwerk, dan zal dat binnen het zelfde plan moeten worden gecompenseerd. Bij de realisatie van de in deel B beschreven ambities voor een ontwikkelingsgerichte landschapsstrategie moet in de uitwerking van plannen en initiatieven voldoende ruimte worden geboden en benut voor ontwikkelingen die dit concept versterken, inspelend op het streekplanbeleid en de beleidsregels in het Regionaal Plan voor cultuurhistorie en archeologie, landschap, land- en tuinbouw en recreatie.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Strategische Visie Wijchen 2025

In november 2003 is de Strategische Visie 2025 opgesteld. In deze visie wordt een doorkijk gegeven naar de gewenste ontwikkeling van Wijchen tot het jaar 2025. De visie richt zich op een viertal leidende thema's, te weten; bedrijvig Wijchen, sociaal sterk, duurzaam groen en de Wijchense identiteit.

Er wordt een groene relatie tussen het stedelijk gebied met het buitengebied nagestreefd met zo weinig mogelijk barrières. De groen blauwe relatie tussen de kern Wijchen en het omringende buitengebied wordt verbeterd teneinde groen en water tot in de kern te laten doorlopen.

In de Strategische visie 2025 zijn de belangrijkste 'groene' ambities als volgt verwoord:

- verdere ontwikkeling alleen met respect voor landschap, cultuurhistorie en natuur;
- meer ruimte voor water;
- duurzame inrichting;
- nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan hun bijdrage aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit.

De groene ambities zijn nader vorm gegeven in het gemeentelijke groenstructuurplan kleine kernen (april 2004) en het Landschapsontwikkelingsplan (december 2006).

2.3.2 Landschapontwikkelingsplan (LOP) Beuningen, Druten en Wijchen

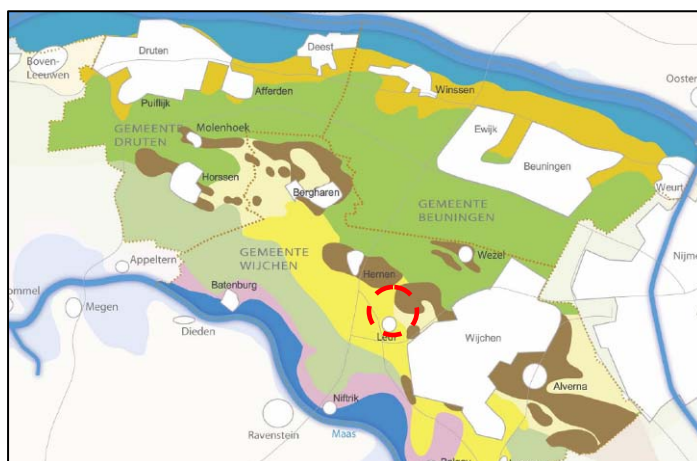
De gemeenten Beuningen, Druten en Wijchen hebben gezamenlijk een landschapontwikkelingsplan op laten stellen. Het streven van de gemeente Wijchen is het LOP in december 2007 in zijn geheel ter besluitvorming voor te leggen.

Het landschapontwikkelingsplan¹ geeft inzicht in de ontwikkelingsmogelijkheden en keuzes voor het landschap voor de komende tien jaar. De visie gaat uit van een landschap dat zich ontwikkelt binnen de gestelde kaders, maar niet van een vast eindbeeld. Hierbij staat de gewenste gebiedskwaliteit voorop.

De hoofddoelstellingen van het landschapontwikkelingsplan zijn:

- versterken van de identiteit van het fraaie rivierenlandschap, welke zich uit in de landschappelijke en ecologische samenhang binnen de en tussen de acht landschapstypen en hun overgangen, alsmede het tegengaan van de versnippering van het landschap;
- bevorderen van een actieve natuur- en landschapontwikkeling;
- uitgangspunt is een vitaal platteland met ontwikkelingsmogelijkheden op het gebied van landbouw, recreatie, en beperkte ontwikkeling van nieuwe landgoederen, mits deze bijdragen aan de karakteristiek van het landschap.

	Waalouterwaard: stoere contrasten
	Waaloeverwal: patchwork groen en kleinschalig
	Waalkom: lucht en ritme
	Rivierduinen, riviervlaktes en donken: afwisselende hoogtes
	Oude oeverwal: versterken oude patronen
	Maaskom: ruimtebeleving in veelvormig gebied
	Maasoeverwal: dorpen als ijkpunten in kleinschalig gebied
	Maasouterwaard: doorzichten in meer natuurlijke uiterwaard



Deelgebieden met de landschapstypen
Bron: LOP

Om de hoofddoelstellingen te bereiken is het nodig actief vorm te geven aan natuur- en landschapontwikkeling met als uitgangspunt een economisch vitaal platteland en begeleiding van de verstedelijking. Hierbij wordt de identiteit in de in de visie genoemde deelgebieden

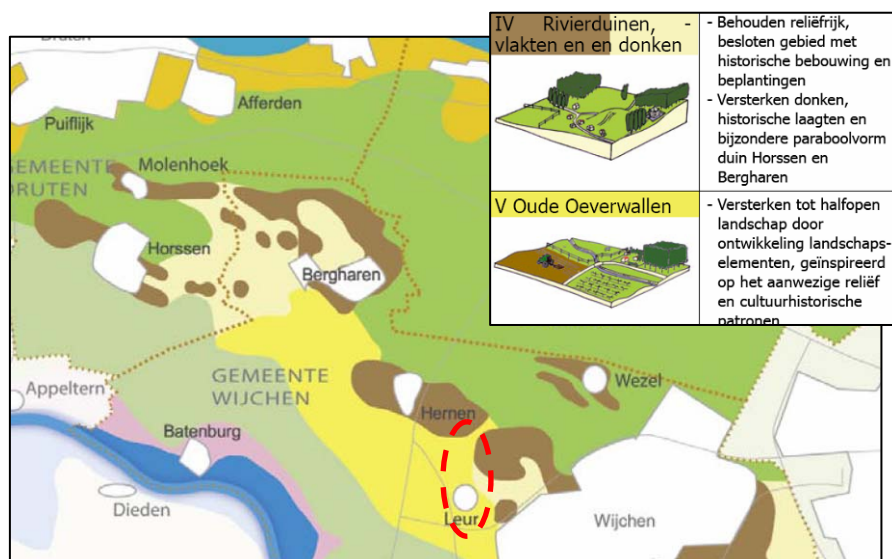
¹ Landschapvisie 'Landschap in beweging' / Landschapontwikkelingsplan Beuningen, Druten, Wijchen / december 2006 (DLV en Brons Partners)

behouden en verder ontwikkeld. Vorm wordt gegeven aan natuur- en landschapontwikkeling door onder andere:

- het versterken van (cultuurhistorische) patronen;
- de realisatie van een ecologisch netwerk;
- het volgen van wateropgaven;
- het completeren van de groenstructuur langs wegen en waterlopen en;
- het kiezen beplanting.

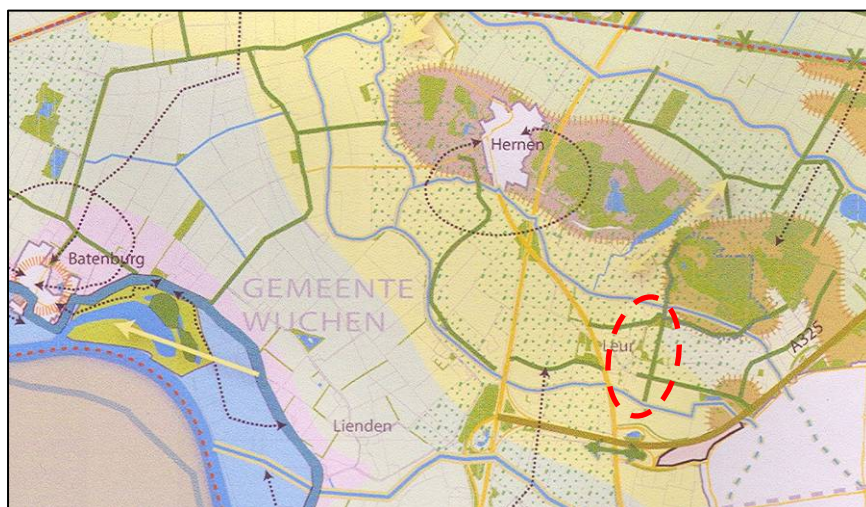
Het bereiken van de hoofddoelstellingen uit het plan geschiedt in samenwerking met diverse organisaties en particulieren in het gebied en op basis van heldere afspraken (uitvoeringsplan).

Bij nieuwe ontwikkelingen in het landschap zal de gemeente, mede aan de hand van een checklist, een landschapstoets uitvoeren.



Identiteit landschapstypen

Bron: LOP



Fragment visiekaart Landschapsontwikkelingsplan Beuningen, Druten en Wijchen met de planlocatie

Bron: LOP

Binnen de planlocatie is van belang:

- het accentueren van de overgang van het rivierduin naar andere landschapstypen met passende beplanting van wegen en kavelgrenzen en het versterken van het recreatief netwerk door de aanleg van paden en kleinschalige voorzieningen;
- het ontwikkelen van de ecologische verbindingszone (EVZ) door beplanting van oevers van waterlopen, het accentueren van kavelgrenzen en wegen met natuurlijk uitgegroeide hagen en knotbomen, natuurlijk beheer akkers en weiden en door verdere inrichting met hoogstamfruit, poelen en solitaire;
- mogelijkheden bieden voor verbreding van agrarische bedrijven en weinig kansen voor schaalvergroting

Hieronder een overzicht van streekeigen beplantingssoorten en elementen voor lokale natuurwaarden voor het rivierduinen- en het oude oeverwallengebied.

Ook met de inrichting van individuele erven dient sterk rekening te worden gehouden met het karakter en de schaal van het landschap.

landschapstype	karacteristieke beplantingen	streekeigen soorten	elementen met betekenis voor de lokale natuurwaarde
IV Rivierduinen (donken en riviervlaktes) 	bos en heide, houtwallen, houtsingels en vennen lanen erfbeplanting (hagen beeldbepalend) solitaire bos knotbomen	soorten van zandgrond, zoals eik, beuk, jeneverbes, esdoorn, berk beuk, eik, kastanje beuk, veldesdoorn, meidoorn beuk, eik eik	poelen bosjes akkers / akkerranden droge schraalgraslanden heide stuifzandkoppes
V Oude oeverwallen 	bosjes natuurlijke hagen knotbomen langs kavelgrenzen, beplante oevers, oude stroomgeulen hoogstamfruit solitair	es, eik, iep, lindes gemengde soorten als meidoorn, sleedoorn, wilde roos, veldesdoorn, hazelnoot, Gelderse roos, knotbomen, hazelaar, wilde appel, peer populier, es, wilg kers, appel, peer, pruim wilg, walnoot, linde, eik	poelen natuurvriendelijke oevers droge en vochtige bosjes vochtige graslanden

Bron: LOP

In het kader van recreatie en toerisme zet de visie in op een uitbreiding van kleinschalige recreatieve voorzieningen passend binnen het landschapstype en in aansluiting op het netwerk van paden en

recreatieve routes. Archeologische en cultuurhistorische waarden kunnen hierbij als inspiratiebron dienen. Te noemen voorbeelden in dit verband zijn onder andere theetuin, bed & breakfast, verkoop van streekeigen producten, informatie over cultuurhistorie, landschap en natuur (informatiecentrum landgoed), exposities.

Beperkte landgoedontwikkeling en buitenplaatsen in rivierduingebied dienen de identiteit van het gebied te versterken. De eventuele vestiging van nieuwe buitenplaatsen binnen het landgoed van Leur vindt plaats buiten de contouren van het beschermde dorpsgezicht.

2.3.3 Groenstructuurplan Kleine Kernen (april 2004)

Voor de kleine kernen heeft er een nadere uitwerking van het groenstructuurplan 1995 plaatsgevonden (Alverna, Bergharen, Hernen, Batenburg, Niftrik, Balgoij en Leur).

Elke kern heeft een heel eigen karakter, verkregen door de omvang, ligging in het landschap en ontstaans- en ontwikkelingswijze.

Voor de kleine kernen worden in het verlengde van het Groenstructuurplan 1995, de volgende uitgangspunten gehanteerd die van belang zijn voor de kern van Leur.

- Het is van groot belang om de eigen identiteit van de kleine kernen te waarborgen door de karakteristieke kenmerken duurzaam in stand te houden, waar mogelijk te versterken en waar nodig te ontwikkelen.
- Door de beperkte omvang hebben de kleine kernen een grote en directe relatie met het omringende landschap. De overgang naar het buitengebied is zowel vanuit de kern als vanuit de landschappelijke beleving van belang. Dit betekent dat harde overgangen moeten worden voorkomen of worden verzacht door middel van beplanting, maar bijvoorbeeld ook een zorgvuldige inpassing van uitbreidingen in het landschap.
- Om problemen met bomen (en boomwortels) in de toekomst te voorkomen moet bij de aanplant van bomen zorgvuldig worden gekeken naar de groeiplaats.

Binnen de kern van Leur vormen bebouwing en beplantingen een betrekkelijk besloten geheel, contrasterend met het relatief open landbouwgebied. Door de kleinschaligheid zijn de zichtrelaties met het landschap groot. Vrijwel overal zijn zichtlijnen naar de achterliggende gebieden. De Hernenseweg vormt door zijn verhoogde ligging een sterke visuele barrière ten westen van Leur.

Het groen wordt voornamelijk bepaald door grote, oude bomen, hagen en erfbeplanting. De kerk, met het omliggende kerkhof, wordt omsloten door zware bomenrijen. In de combinatie van kerk, kerkhof, dorpsplein en heuvel is nog vrij gaaf de middeleeuwse agrarische kern zichtbaar. Kenmerkend voor het omringende landgoederenlandschap zijn de

boscomplexen en de door bomenrijen omzoomde weiden. Het meest opvallende element in Leur is misschien nog wel de beboste vliedberg, ('de Motte'). De Motte en de naastgelegen akker met watergang vertegenwoordigen een relict uit de Middeleeuwen waarvan men niet precies weet wat het geweest is. Opvallend aan de akker is dat deze een hoge ligging heeft en dat er een oude gracht omheen ligt. De Motte en de akker zijn beschermd in het geldende bestemmingsplan.

Ook de inrichting van de erven draagt bij aan het karakteristieke beeld. De erven zijn kleinschalig ingericht met solitaire of groepjes bomen, moestuin, meidoornhagen en hier en daar hoogstam fruitgaarden. In de detaillering treft men eenvoudige elementen aan zoals grintpaden, gazons, gemetselde muurtjes en hagen.

Leur en omgeving kent bijzondere cultuurhistorische en ruimtelijk historische waarden, een deel van het omringende Landgoederenlandschap valt onder de Natuurschoonwet.

De verwevenheid met het landschap is zo groot dat er, met uitzondering van de kruising Hernenseweg-Leurseweg, eigenlijk geen sprake is van entrees van Leur.

Groenstructuur

Tot de (gewenste) groenstructuur van Leur worden gerekend:

- Lijnen: Van Balverenlaan;
Leurseweg;
Ruffelsdijk;
Zandweg tussen 'De Hagert' en de Van Balverenlaan.
- Vlakken: Boscomplexen;
Vliedberg (de Motte) en akker met gracht;
Boomgroepen links en rechts van de van Balverenlaan ter hoogte van de kerk;
Omgeving kerk inclusief begraafplaats.
- Punten: Kruising van Balverenlaan Leurseweg;
Entree Hernenseweg – Leurseweg.

Knelpunten / aandachtspunten

Voor Leur is op dit moment als aandachtspunt de visuele invloed van Hernenseweg als aandachtspunten aan te geven.

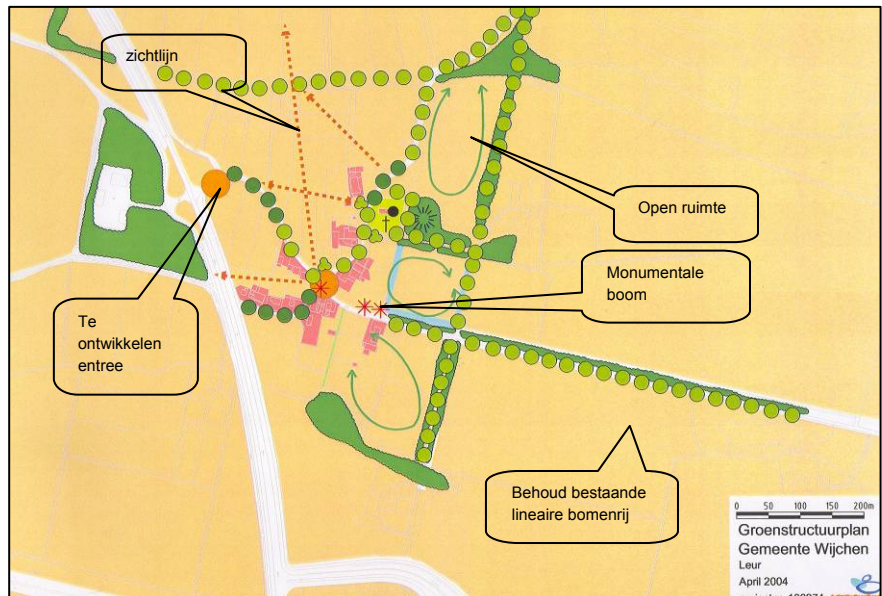
Aanbevelingen / potenties

Voor Leur zijn de volgende aanbevelingen en potenties van belang:

- Behoud en zonodig herstel van waardevolle groenelementen als boscomplexen en lanen
- Aanbrengen laanbeplanting langs de van Balverenlaan, als onderdeel van de structuur van het landgoederenlandschap; (dit heeft inmiddels plaatsgevonden)
- Doorzichten vanaf de wegen naar het omringende agrarische gebied dienen gehandhaafd te worden;
- Aanvullen beplanting langs de Ruffelsdijk;



- Herstel van oude kerkenpaden. Hiervoor dient eerst achterhaald te worden waar deze kerkenpaden precies gelopen hebben;
- Herinrichting van de kruising van Balverenlaan Leurseweg. Deze heeft inmiddels plaatsgevonden en de oude linde is vervangen;
- Aanvulling van ontbrekende eiken langs de Leurseweg.



Visie Groenstructuurplan Leur met o.a lineaire bomenrijen en houtsingels

2.3.4 Beschrijving beschermd dorpsgezicht Leur

Op 1 september 1994 is door de gemeenteraad van Wijchen het beschermde dorpsgezicht Leur vastgesteld. De plangrenzen komen overeen met de begrenzing van het door de raad vastgestelde beschermde dorpsgezicht.'

In de "Beschrijving Beschermd Dorpsgezicht Leur" wordt uitvoerig ingegaan op het ontstaan van het dorp Leur. Mede vanuit de geografische situatie worden het ontstaan en de ontwikkeling van de nederzetting geschetst.

Voor het huidige karakter van Leur zijn de sporen van dit ontwikkelingsproces bepalend. De in de beschrijving onderscheiden elementen worden hieronder kort weergegeven de volgende elementen.

Agrarische nederzetting en feodaal landschap

Het westelijke deel wordt vooral bepaald door de agrarische nederzetting. De kern hiervan bestaat uit twee kruisingen van wegen, waaromheen de bebouwing vrij spontaan is gegroepeerd.

Deze kern manifesteert zich als middelpunt van de omringende landerijen. Bebouwing en beplantingen vormen een relatief besloten geheel in contrast met de omringende, meer open landbouwgebieden.

De rechtlijnige aanleg van het bouwland direct ten oosten van de kerk, heeft oudere sporen uitgewist en de spontane groei van het dorp in oostelijke richting belemmerd. De oorsprong van deze aanleg is niet bekend, maar is in elk geval 18e eeuws en wellicht ook gebaseerd op oudere patronen.

Het landgoederenlandschap, dat direct oostelijk tegen de kern van de agrarische nederzetting ligt, en zich uitstrekt naar het Leurse Bos in het noorden is nog vrij oorspronkelijk.

Ten westen van Leur vormt de Hernenseweg een storende barrière.

Middeleeuwse kerk, kerkhof, plein en (vlucht)heuvel

Het beeld van het dorp wordt vooral bepaald door de kerk en kerkhof, gelegen op een verhoging. Het geheel is omheind met een hek en een haag. Aan de voorzijde van de kerk ligt een soort dorpsplein (brink).

Achter de kerk ligt een bos met daarin een (vlucht)heuvel. In de combinatie van kerk, kerkhof, dorpsplein en heuvel is nog vrij gaaf de middeleeuwse agrarische kern herkenbaar.

Bebouwing

Daarnaast zijn er veel boerderijen karakteristiek zowel door hun uiterlijk als door hun ligging. Een kenmerk van de oudere agrarische bebouwing is de rieten dakbedekking, die vanaf de nok tot halverwege het dak is aangebracht. Naast de hoofdgebouwen dragen ook de bijgebouwen en een enkele hooiberg bij aan het karakter.

Erven

Ook de inrichting van de erven draagt bij aan het karakteristieke beeld. De erven zijn kleinschalig ingericht ten behoeve van diverse doeleinden: het agrarische bedrijf, de moestuin, het wonen. Het groen overheerst in de inrichting, terwijl grote verharde oppervlakten niet voorkomen. In de detaillering treft men eenvoudige elementen aan zoals grintpaden, gazons, hagen, gemetselde muurtjes en soms een sierhek bij de hoofdtoegang.

Op enkele erven is sprake van visuele hinder door bedrijfsopslag en marginale bouwsels.

Plaatsing van de bebouwing

De plaatsing van de gebouwen is niet aan sterke regels gebonden. De bebouwing rondom de kerk lijkt min of meer in het gelid te staan met de kerk en geeft een beslotenheid aan deze plek, maar laat ook doorzichten naar en vanuit het omringende land vrij. De bebouwing bij de kruising Leurseweg-Ruffeldijk staat met elkaar in het gelid met het gezicht naar de kruising. De overige bebouwing kent een meer zelfstandige situering.

Openbare ruimte

Met name in de omgeving van de kerk is slechts een klein deel van het openbare gebied verhard.

De inrichting wordt bepaald door een groen tapijt met bomen erop, dat wordt doorsneden door zandpaden. De verharding van de Van Balverenlaan trekt echter sterk de aandacht. Helaas worden het pleinkarakter en ook de andere wegen, hierdoor minder zichtbaar. Bij de kruising met de Leurseweg-Ruffelsdijk is de verharding nadrukkelijker aanwezig. Bomen, hagen en erfbeplantingen, zowel op privéterrein alsook in het openbaar gebied bepalen tevens het karakter.

Solitaire bomen en bomenrijen

Een aantal grote, oude bomen is sterk sfeerbepalend. Dit geldt vooral voor de beide kruisingen: de kruising Leurseweg-Ruffelsdijk en het "plein" voor de kerk.

Bomenrijen omsluiten het kerkhof en ondersteunen de rechte lijnen van het landgoederenlandschap. Het dorp wordt als het ware omringd door een aantal "groene kamers", die met bomenrijen en sloten zijn omzoomd. Daarbuiten is het landschap opener.

Een deel van het gebied valt onder de natuurschoonwet.

Nadere typering te beschermen waarden

De in de beschrijving voor het beschermde dorpsgezicht aangegeven waarden hebben samenvattend betrekking op de volgende aspecten:

- de structuur: aard en opbouw van bebouwd en onbebouwd gebied, wegenpatroon, waterlopen, groenstructuur, beeldstructuur, reliëf;
- functionele waarden: oorspronkelijke agrarische nederzetting; kerk, hoeven en landgoed, akkerland/ weidegrond/ bos;
- verkavelingsstructuur (o.a. perceelsgrootte, rooilijnen, situering bebouwing en eventuele erfinrichting en -beplanting);
- inrichting openbare ruimte;
- relatie tussen de huidige structuur en(beschermde) monumenten binnen het "gezicht" en de omgeving daarvan;
- hoofdvormen en schaal van de bebouwing.

Motivering

In de beschrijving is aangegeven dat Leur beschermenswaardig wordt geacht om de volgende redenen.

- A. De cultuurhistorische en historisch ruimtelijke waarden, die zijn gelegen in de aanwezigheid van een groot aantal elementen, welke verwijzen naar de ontstaansgeschiedenis van een laat-middeleeuwse agrarische nederzetting. Naast gebouwen (zoals de kerk en boerderijen) en andere objecten (zoals de vluchtheuvel en het kerkhof), gaat het hierbij vooral om het stelsel van wegen, paden, waterlopen, alsmede de verkavelingslijnen. Echter ook in de detaillering van de inrichting van openbaar en privéterrein zijn sporen van de ontwikkelingsgeschiedenis vastgelegd. Nader onderzoek hiernaar bij aanleg activiteiten is daarom gewenst.

- B. De cultuurhistorische waarden van een aantal gebouwde en niet-gebouwde objecten. De belangrijkste van deze objecten zijn reeds aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument.
- Leur is ontstaan op het einde van de middeleeuwen als een agrarische nederzetting op de overgang van een hoger gebied naar lagere gebieden. De oudste bebouwing ligt op een verhoging ten opzichte van de omgeving. Vooral de omgeving van de kerk draagt nog een oorspronkelijk karakter. De kerk is gelegen op een omheind en verhoogd kerkhof. Westelijk van de kerk zijn enkele boerenerven gegroepeerd om een soort plein, dat ooit als veeverzamelplaats gediend zou kunnen hebben. Oostelijk achter de kerk bevindt zich een vermoedelijk, middeleeuwse vluchtheuvel. De sloot tussen de kerk en deze vluchtheuvel maakt deel uit van een rechtlijnig, feodaal landschap dat oostelijk tegen de agrarische nederzetting ligt. Naast het genoemde "plein" vormt een zuidelijker gelegen kruising een karakteristiek ensemble van bebouwing en beplantingen.
- C. De situationele en esthetische waarden, die zijn gelegen in de rustieke, landelijke sfeer; een evenwichtige combinatie van historische overblijfselen en landschappelijke gegevens.
- D. Hoewel dit pas bij nadere beschouwing opvalt is de oorspronkelijke historisch-ruimtelijke structuur nog redelijk gaaf aanwezig. Dat dit niet direct opvalt, komt vooral door het informele karakter, dat de opzet van Leur typeert.

2.3.5 Beleidsnota 'wonen en werken in het buitengebied'

In samenwerking met de gemeenten West Maas en Waal, Druten en Beuningen heeft de gemeente Wijchen de beleidsnota 'wonen en werken in het buitengebied' opgesteld. De nota is op 24 februari 2005 door de gemeenteraad van Wijchen vastgesteld. In deze nota wordt onder andere het beleid ten aanzien van nieuwbouw van woningen na sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen vastgelegd.

Omdat Leur buiten de planologische bebouwde komgrens valt is deze nota ook van toepassing op het voorliggende plangebied.

De beleidsnota bevat regels voor het uitbreiden/verruimen van bestaande woningen en bijgebouwen. Voor bestaande woningen geldt dat deze mogen worden uitgebreid of herbouwd met een gestaffelde grotere inhoudsmaat die gekoppeld is aan de oorspronkelijke inhoudsmaat. In ruil voor sanering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden de verruimde mogelijkheden geboden voor wonen. Hierin bestaat een keuzemogelijkheid om afhankelijk van de hoeveelheid te slopen bijgebouwen:

- een nieuw bijgebouw op te richten, dan wel
- de bestaande woning naar inhoud te vergroten, dan wel
- een nieuwe woning te bouwen.

Hieraan zijn voorts specifieke beleidsregels gekoppeld in de vorm van een gestaffelde berekeningswijze voor de nieuw toe te stane inhoud. De in de nota beoogde sloop van voormalige bedrijfsgebouwen is niet van toepassing op monumentale, karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle panden.

2.3.6 Antenne-installaties

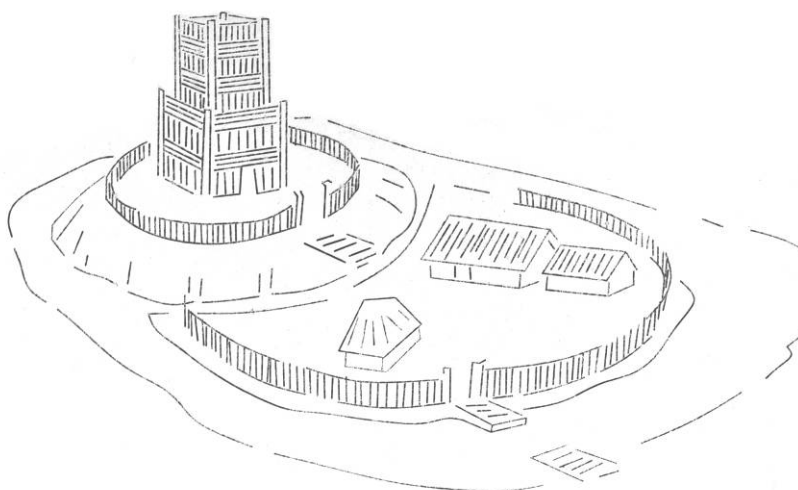
De gemeente Wijchen heeft een beleid geformuleerd voor de plaatsing van GSM-antennes en UMTS in de gemeente. Dit beleid is vastgelegd in de notitie "Plaatsing antenne-installaties in Wijchen". De notitie heeft betrekking op antenne-opstelpunten en antennemasten waarvoor een bouwvergunning is vereist. Antenne-opstelpunten zijn op grond van de Woningwet onder voorwaarden vergunningvrij. In de per 1 januari 2003 in werking getreden gewijzigde Woningwet en het daarop gebaseerde Besluit bouwvergunningvrije en licht bouwvergunningplichtige bouwwerken wordt de regeling voor vergunningvrij plaatsen van antenne-opstelpunten nader uitgewerkt.

Het beleid is erop gericht antenne-opstelpunten te weren van woongebouwen. Ook antennemasten mogen niet geplaatst worden op percelen waarop zich gebouwen met een woonfunctie bevinden. Hoewel aangenomen wordt dat de door antennes veroorzaakte straling geen schadelijke gevolgen voor de volksgezondheid heeft, worden aanbieders van mobiele telefonie toch verzocht een alternatieve locatie te zoeken en geen antennes bij/op woongebouwen te plaatsen. Ook plaatsing op of bij een beschermd rijks- of gemeentelijk monument is uitgesloten. In die zin is het dan ook niet mogelijk binnen het beschermd dorpsgezicht van Leur een dergelijke antenne-installatie te plaatsen.

3 HET PLANGEBIED

3.1 Historie plangebied

Leur, een oude vrije heerlijkheid (een gebied met aan de heer toekomende rechten en bevoegdheden), behoorde vroeger onder de bannerij Batenburg en is later door een van de baronnen van Balveren aangekocht.



Reconstructie van een Motteburg



De vliedberg

Al in de vroege middeleeuwen is de zandrug in Leur (toentertijd Lore) bewoond. Ook zijn sporen terug gevonden van Romeinse bewoning, waarbij het vermoeden bestaat dat het een Romeinse legerplaats betrof. Al vroeg heeft er ook een houten kerkje gestaan. Later werd de kerk uit steen opgetrokken. Ook daarna is de kerk nog diverse malen verbouwd. De kerk van Leur is in 1976 overgedragen aan de Stichting Oud Gelderse kerken. In 1984 startte de noodzakelijke restauratie die op 12 juni 1987 werd voltooid. De huidige kerk bestaat in hoofdzaak uit baksteen. Tegen de zuidgevel bevindt zich een grafkapel uit 1752. De verzakking van de torenspits is bij de restauratie niet hersteld om de karakteristieke 100 jaar oude scheefstand zo te laten. Dit maakt het Leurse kerkje op afstand heel herkenbaar.

Achter de kerk bevindt zich een heuvel, waarvan het vermoeden bestaat dat deze de plaatselijke bevolking en vee moest beschermen bij overstromingen van de nog onbedijkte Maas (vliedberg). Op deze locatie heeft in het verre verleden waarschijnlijk een zogenaamde Motteburg gestaan. Een motte is één van de vroegste kasteeltypen. Mottes werden gebouwd tussen 950 en 1250 na Chr. en waren bedoeld om een gebied onder controle te houden of een riddergoed te verdedigen. Het waren kunstmatig opgeworpen en omgrachte heuvels bekroond met een houten toren.

De omheining was aanvankelijk van hout, later van steen. Doorgaans was er sprake van een scheiding tussen de burcht zelf en het minder beschermde voorterrein. Een principe dat we bij latere burchten terug vinden. Het kasteel Doornenburg is hiervan een voorbeeld. Aangenomen wordt dat het weiland aan de zuidkant van de vliedberg de vermoedelijke locatie van de "voorburcht" is geweest.

Leur is gelegen op de oorspronkelijke route Nijmegen-'s Hertogenbosch.

3.2 Het landschappelijk kader

Het plangebied maakt, gezien de bodemopbouw, deel uit van het rivierengebied. Kenmerkend hiervoor zijn de rivierkommen, stroomruggen, oeverwallen, rivierduinen en uiterwaarden. De mens vestigde zich in eerste instantie op de hogere delen, op de stroomruggen en rivierduinen. Naarmate het technologisch vernuft vorderde, werden ook de lagere delen ontgonnen en bewoond. Het begin van een meer permanente bewoning dateert uit de periode rond ca. 700 voor Christus. Ook de Romeinen vonden de oeverwallen en stroomruggen aantrekkelijke vestigingsplekken. Allerlei archeologische vondsten bevestigen de bewoningsgeschiedenis op deze hoger gelegen gebieden. Deze gronden hebben dan ook een hoge archeologische potentie, de lagere komgronden zijn in dit opzicht minder interessant. In het westelijk deel van het gebied zijn bebouwingsrelicten uit de prehistorie en middeleeuwen gevonden. Cultuurhistorisch waardevol, maar van recentere datum zijn tal van boerderijen, een buitenhuis, een villa, een oude begraafplaats en een windkorenmolen. De Heerlijkheid met het Huis te Leur vormt echter het hoogwaardige hoofdmoment in dit landschap.



Tot de Heerlijkheid Leur behorende gronden (bron: Omniplan) en globaal de planlocatie van het beschermde dorpsgezicht

Alhoewel veel landgoederen al voor 1850 aanwezig waren, is hun invloed op het landschapsbeeld tot dan toe beperkt. Pas na 1850 werden op grote schaal lanen aangeplant en bossen aangelegd. Deze bossen waren daarbij veelal bedoeld voor de productie van mijnhout.

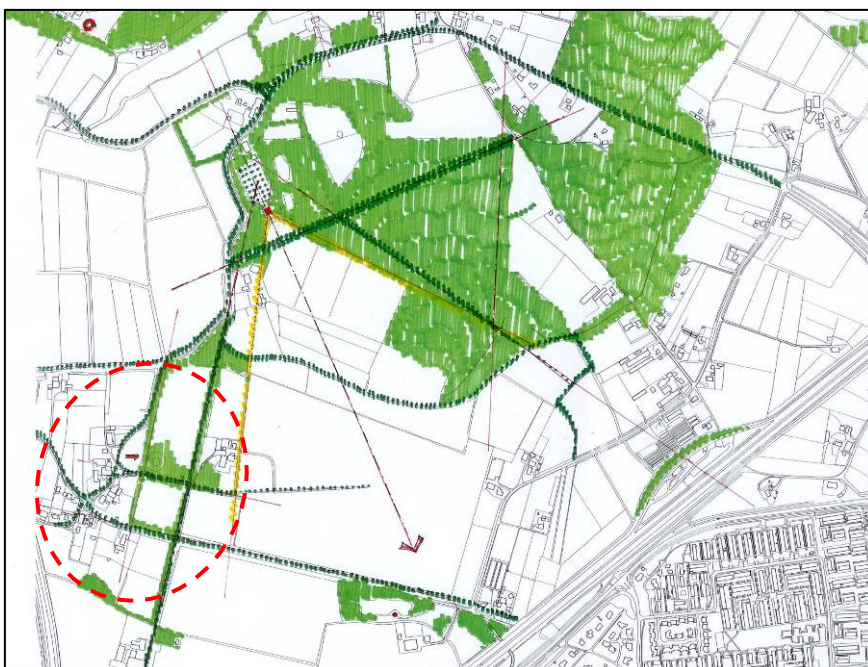
De ruimtelijke opbouw van het plangebied werd rond 1850 nog vooral bepaald door bouwland, grasland en heiden tegen het decor van het (oer-)bos. Na 1850 is door aanplant ook nieuw bos ontstaan en heeft zich met name aan de oostzijde van het gebied enige bebouwing ontwikkeld. Het padenpatroon is vrijwel onveranderd gebleven. Het bos zelf valt buiten de contouren van het beschermde dorpsgezicht.

De zuidflank van de Heerlijkheid Leur is wel sterk veranderd door de ontwikkeling van het dorp Wijchen en de aanleg van (snel)wegen.

Het gebied bij het landgoed kan in typologisch opzicht onder het landgoederenlandschap gerangschikt worden. Het kenmerkt zich in het algemeen door een grote mate van ruimtelijke afwisseling. Open ruimten (graslandgebieden, bouwlanden, heidevelden) worden op korte afstand afgewisseld door allerlei beplantingselementen (bossen, laanbeplantingen, houtwallen, etc.). Door de aanplant van bossen, houtwallen en lanen heeft de omgeving van het Huis te Leur zich ontwikkeld tot landgoederenlandschap.

3.2.1 Het landgoed

Huis te Leur is in 1788 gebouwd in opdracht van Christiaan W.H.E. Baron van Balveren en is karakteristiek voor de laatste helft van de 18^e eeuw.



De bossen en lanen structuur van het landgoed Leur en de ligging van het plangebied

Ook in de tuinaanleg zijn nog 18^e eeuwse elementen herkenbaar. Gezien het feit dat de wapenleeuwen op de hekpijlers van de toegangspartij van oudere datum zijn (17^e eeuw), is het denkbaar dat hier reeds eerder een voornaam huis heeft gestaan. Door vererving is Huis te Leur nu eigendom van de familie Van Verschuer.

De opbouw van het landgoedstelsel rond het Huis te Leur (centrale element) is mede ingegeven door het natuurlijk grondpatroon. Het Huis ligt met haar rug in het “beschermende” en besloten bosmilieu van het hogere rivierduin en oriënteert zich op de meer ten zuiden gelegen, open landbouwgronden. Zijdelings heeft het Huis ook een relatie met de dorpskern van Leur, die wordt ondersteund door een formeel lanenstelsel rond het “Kasteelveld” met als belangrijkste element de majestueuze beukenlaan van waaruit het Huis wordt ontsloten. Deze laan strekt zich uit tussen de Van Balverenlaan en de Achterloseweg. Het lanenstelsel maakte het de bewoners van het Huis mogelijk een “geleide” wandeling door het bos te maken.

Duidelijk is dat het landgoed voor wat betreft een aantal onderdelen in een situatie van dreigend verval is geraakt. De meest urgente zaken, waar een snelle aanpak noodzakelijk is om het behoud ervan veilig te stellen, worden hieronder aangegeven:

- Druivenkas in de ommuurde moestuin bij Van Balverenlaan 8.
- Hooiberg en kamschuur op Van Balverenlaan 8.
- Schuur op Van Balverenlaan 10.
- *Vlaamse schuur op Van Balverenlaan 1.*
- Houtloods vlakbij Van Balverenlaan 10.
- *Maalderij Van Balverenlaan 3.*
- *Park en lanen.*
- Restauratie van het Kleine Huis (Puitsestraat 1-3).
- Vervanging kap en rietdek van het Bouwhuis (Van Balverenlaan 10).

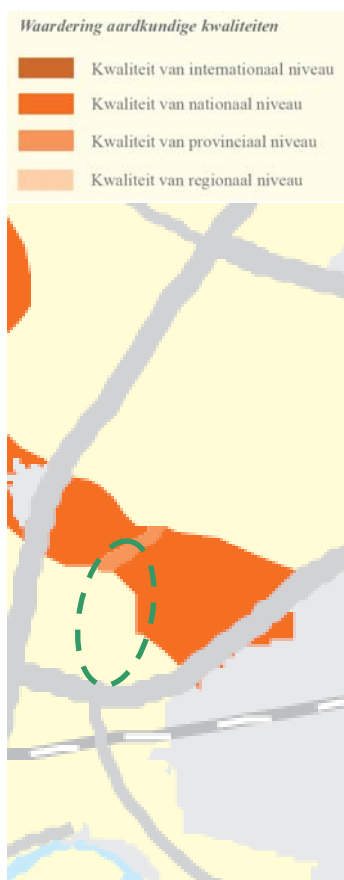
Van de hierboven genoemde elementen zijn voor het voorliggende plangebied van belang de cursief weergegeven aspecten.

3.3 Geomorfologie en bodem

De geomorfologie is de wetenschap die zich bezighoudt met de vormen en patronen in de wijze waarop deze zichtbaar in het landschap aanwezig zijn. Deze vormen en patronen zijn ontstaan door erosie en afzetting door water, wind en ijs. Voorbeelden van geomorfologische waarden in Gelderland zijn stuwwallen en rivierduinen.

Ook de bodem van het plangebied en omgeving is primair gevormd onder invloed van water en wind. Evenals elders in het rivierengebied wisselen ook hier lage komgronden en hogere stroomruggen elkaar af. Daarnaast komen ook rivierduinen voor; hoog oprijzende verstoven zandkoppen. Het sterke contrast van de gedeeltelijk beboste rivierduinen

met de vlakke, open komkleigebieden leidt tot een zeer afwisselend landschap.



Aardkundige waarden

Aardkundige waarden zijn die onderdelen van het landschap die iets vertellen over de natuurlijke ontstaanswijze van een gebied. Ze hebben betrekking op de zogenaamde niet-levende natuur. Onder aardkundige waarden vallen zowel geomorfologische waarden als bodemkundige waarden.

Bodems bestaan uit de bovenste 1,20 m van de ondergrond waar, onder invloed van tijd, klimaat en het bodemleven, bodemvorming heeft plaatsgevonden. Dit samenspel van factoren levert een grote diversiteit aan bodemtypen op, elk kenmerkend voor een bepaalde plaats en een bepaalde tijdsperiode.

Er zijn diverse redenen waarom aardkundige waarden behouden moeten blijven en beschermd moeten worden. Deze redenen zijn ethisch (aardkundig erfgoed), esthetisch (belevingswaarde landschap), recreatief-toeristisch, educatief en wetenschappelijk van aard.

Aardkundige waarden zijn vaak onvervangbaar. Het verlies ervan is onomkeerbaar, want de processen, die het ooit hebben gevormd, treden nu niet meer op. Denk bijvoorbeeld aan de ijstijdstandigheden. Onderdelen van het complex van bodem, ondergrond en reliëf hebben zulke kenmerkende of bijzondere kwaliteiten van bovenlokaal belang, dat de provincie er extra aandacht voor vraagt. Zo zijn de aardkundige kwaliteiten onder andere in het provinciale Streekplan van 2005 opgenomen. De provincie hanteert het uitgangspunt dat bij ruimtelijke keuzen de gebiedsspecifieke aardkundige kwaliteiten betrokken worden. Dat houdt in dat het ruimtelijke beleid mede gericht is op het behouden en het versterken van de aardkundige kernkwaliteiten. De provincie vraagt om bij bestemming, inrichting en beheer rekening te houden met deze kwaliteiten. Omdat de aardkundige kwaliteiten zo verschillend van karakter zijn, zijn er geen standaard richtlijnen te geven. Macroreliëf op een stuwwal vraagt een heel andere afweging dan microreliëf in een uiterwaard met een patroon van richels en geulen.

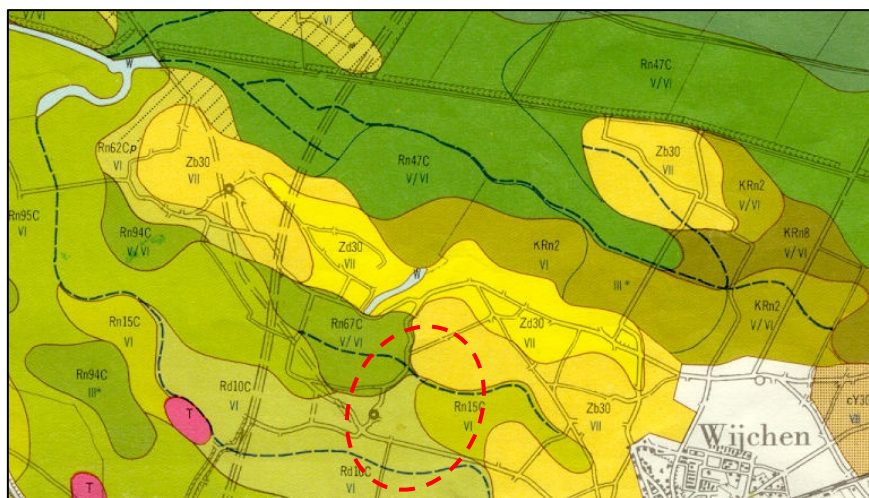
Navolgend worden de verschillend voorkomende bodemtype beschreven met de hiermee samenhangende ruimtelijke en ecologische aspecten.

3.3.1 Rivierduinen

In het oostelijk deel van het Land van Maas en Waal ligt, in een strikte noordwest-zuidoost-ordening, een aantal zandruggen. Deze grove, grindhoudende zandgronden zijn oorspronkelijk rivierafzettingen van Rijn en Maas, waarin later, door verstuing een sterke mate van accidentatie ontstond. De grootste hoogte ligt ten zuidoosten van Hernen en meet circa 14.50 + NAP.

Door de matige geschiktheid van rivierduinen als landbouwgrond bestaan grote delen van deze gronden uit bos. Vooral aan de randen, op de overgangen naar de lagere, meer vruchtbare gronden zijn de nederzettingen te vinden.

Op de rivierduinen is sprake van een grote mate van ruimtelijke en ecologische samenhang tussen de bosgebieden. Deze samenhang staat echter onder druk door de versnippering en doorsnijdingen van de laatste decennia. Het op deze gronden van nature voorkomende bosgezelschap, behoort tot het Eiken-berkenbos (schrallere delen), of het Beuken-eikenbos (minder schrale delen). Tevens komen productiebossen van naaldhout regelmatig voor.



*Fragment bodemkaart met gradient van rivierduinen (geel) naar oeverwal (donkergroen)
(bron: Stiboka)*

Globaal de situering van het plangebied

3.3.2 Oeverwallen

Meer algemeen van karakter zijn de uit grove kleideeltjes en zand opgebouwde oeverwallen, die in de nabijheid van de rivierbeddingen door stromend water werden afgezet. Naarmate het water minder snel stroomde, zijn fijnere zand- en kleidelen afgezet.

Op de oeverwallen werden de eerste nederzettingen gevestigd; redelijk beschermd tegen hoge rivierstanden, maar nog voldoende dicht bij het water om in de directe nabijheid van de (agrarische) gemeenschap geschikte landbouwgronden te kunnen vinden. Het dorp Leur is een voorbeeld van een nederzetting, welke is gevestigd op zo'n oeverwal. Op de oeverwallen is sprake van een tamelijk verdicht landschapsbeeld, door de aanwezigheid van nederzettingen, agrarische erven, een dicht ontsluitingspatroon met begeleidende beplanting, enzovoort.

Natuurwaarden zijn vooral verbonden aan het fijnmazige patroon van bomenlanen, singels, houtwallen, perceelsbeplanting, watergangen en akkerranden. Het hier voorkomende bosgezelschap behoort voornamelijk tot het Beuken-eikenbos (drogere delen) of het Elzen-vogelkersverbond (vochtiger delen).

3.3.3 Komgebieden

Verder van de rivier af werden achter de stroomruggen in vrijwel stilstaand water de fijnere kleideeltjes afgezet. Deze gronden hebben lang een moerasachtig karakter gehad, waarbij het rivierwater nog regelmatig, via doorbraken door oeverwal of (later) dijk binnendrong. De zware kleigrond werd uiteindelijk toch in cultuur gebracht, doch staat in feite slechts weidebouw toe. Daardoor is hier veelal sprake van een uitgestrekt open landschap, waarin slechts een enkele beplantingslijn langs weg of wetering voor enige geleiding zorgt. De verkaveling is rechthoekig, het waterstelsel fijnmazig. Bebouwing kwam hier pas laat in de 20^e eeuw, in de vorm van ruilverkavelingsboerderijen.

In deze lageregelegen gebieden is sprake van een grootschalige openheid, waarin slechts een enkele beplantingscoulisce voorkomt met rietkragen en bloemrijke vochtige graslanden. Het natuurlijke bosgezelschap bestaat hier uit Vochtig elzen-essenbos, of Elzenbroek, cq. Berkenbroek, beide overigens met sterke bijmenging van soorten uit het Wilgenbroek-struweel.

3.3.4 Oude stroomdraden / rivierarmen

Aan weerszijden van zowel de rivierduingordel, als van de oeverwallen in het gebied liggen restanten van stroomdraden van voormalige rivierlopen. Doordat deze “watersporen” nog altijd van invloed zijn op grondwaterstromingen en een drainerende invloed hebben op de hogere gronden, zijn hier later door de mens de verschillende weteringen gesitueerd, zoals de Woeziksche en Leursche Leijgraaf.

3.4 Ecologische structuur

Karakteristiek voor het plangebied en de omgeving zijn de overgangen van hogere naar lagere gronden binnen een relatief klein gebied. Dit gradiëntrijke gebied² vormt de basis voor het bestaande bijzondere natuurlijk en ruimtelijk milieu. De grote regionale variatie aan milieutypen en beplantingsstructuren is bij uitstek geschikt als leefgebied voor de das en kleinere zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen, vlinders en insecten.

De bodemkundig/geomorfologische differentiatie in het gebied is de basis voor de variatie in natuurdoeltypen die in het gebied voorkomen. Daarnaast behoren ook struikvormers als bosroos en sneeuwbes en boomvormers als peer en appel tot dit milieu.

3.5 Recreatieve structuur

De Heerlijkheid Leur behoort tot het ommeland van stedelijk knooppunt Arnhem-Nijmegen. Het spreekt daarbij vanzelf, dat bij een almaar toenemende vrije tijd hier sprake is van een groeiende behoefte aan ontspanningsmogelijkheden. Vanwege de gewenste beperking van de

² overgang tussen 2 gebieden (bijv. bos en weiland)..

automobiliteit, is de beschikbaarheid van recreatief uitloopgebied in de directe nabijheid van de stedelijke omgeving een must. De omgeving van de Heerlijkheid Leur biedt hiertoe gunstige mogelijkheden; het wordt, mede door de aanwezigheid van het Huis te Leur, in belangrijke mate gevormd door een afwisselend landschap met een grote waarde als recreatief gebied. Binnen het landgoed zijn opengestelde wandelpaden en bewegwijzerde fietspaden aanwezig met een totale lengte van 7 kilometer. De gebruiksmogelijkheden zijn uitdrukkelijk extensief en gericht op natuur- en landschapsbeleving. De recreatieve aantrekkelijkheid van het gebied wordt vergroot door de (gedeeltelijk) op recreatie gerichte voorzieningen in de kern Leur (zie hierna). Leur en omgeving vormt een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor dergelijke kleinschalige voorzieningen.

3.6 Agrarische functie

De plangebieden en de directe omgeving daarvan zijn nog hoofdzakelijk agrarisch, geheel gericht op akker- en weidebouw, alhoewel het aantal agrarische bedrijven steeds verder afneemt. Waar zich voorheen binnen de begrenzing van het plangebied nog vier agrarische bedrijven bevonden zijn hiervan nog twee in bedrijf.

3.7 Overige functies

In de bebouwingsconcentratie van Leur is sprake van meerdere functies op het gebied van dienstverlening, horeca, kleinschalig toeristisch verblijf en museum. Het overgrote deel van de bebouwing bestaat uit burgerwoningen. Binnen de kom van Leur, ofwel binnen de begrenzing van het plangebied is de variatie in functies beperkt. Naast de twee agrarische bedrijven is met de komst van de zorgboerderij De Hagert een bijzondere woonvoorziening gecreëerd voor de dag- en nachtopvang van hulpbehoevende ouderen. Daarnaast neemt de Leurse Hof als horecabedrijf in alle opzichten een belangrijke positie in op het kruispunt Leurseweg/van Balverenlaan/Ruffelsdijk. De kerk doet dienst voor verschillende godsdienstige en maatschappelijke activiteiten,



*De entree van Leur over de
Leurdseweg vanaf de
Hernenseweg*



Van Balverenlaan

3.8 De verkeersstructuur

Leur is ingesloten tussen de snelweg A 326 aan de zuidzijde en de Hernenseweg aan de westzijde. De relatie met het omliggende land strekt zich voornamelijk uit in oostelijke en noordelijke richting. De verharde wegen in het gebied zijn vooral gericht op bestemmingsverkeer. Markant is het aantal nog onverharde wegen begeleid met forse laanbeplantingen.

De verkeerskundige structuur van Leur wordt bepaald door het verloop van de Leurseweg, die de oude verbinding in oostelijk richting vormt en de Van Balverenlaan in noordelijke richting. De Ruffelsdijk heeft enkel nog een erfontsluitende functie en loopt dood op de Hernenseweg.

De feitelijke ontsluiting van het dorp voor het gemotoriseerde verkeer verloopt via de Hernenseweg. Via deze entree wordt mede vanwege de openheid hier, het profiel van Leur het sterkst waargenomen.

Via de Leurseweg is het dorp aan de oostzijde wel voor autoverkeer bereikbaar, maar dan alleen via het Hazenpad en het Kavelpad richting Wijchen. Deze laatste route ligt niet voor de hand en is eigenlijk ook ongewenst.

De wegen in Leur hebben een smal profiel met een slingerend verloop. Kenmerkend zijn de brinkjes op de kruisingen van wegen en bij de kerk. De wegen worden het meest gebruikt door langzaam verkeer in het kader van het recreatief gebruik. Via een pad achter de vliedberg in noordelijke richting is een wandeling buiten de wegen mogelijk. Er wordt naar gestreefd om in het gebied daar zogenaamde ommetjes voor te ontwikkelen.

4 HET PLAN

4.1 Monumenten

In het plangebied komen zowel Rijks- als gemeentelijke monumenten voor. Deze hebben niet uitsluitend betrekking op bouwwerken maar ook op onbebouwde locaties binnen het plangebied. Het betreft de volgende gebouwen en locaties.

Rijksmonumenten

Leurseweg 5	Boerderijcomplex
Van Balverenlaan 5	Boerderij, jaartalanker: 1815. ("De Capelhof")
Van Balverenlaan 2	Boerderij, 19e eeuw. ("De Oude Smidse")
Van Balverenlaan 4	Ned. Herv. Kerk met toren.

Gemeentelijke monumenten

Van Balverenlaan 1	Boerderij (1939) en schuur
Hoek Van Balverenlaan/ Leurseweg	Transformatorhuisje (1929)
Leurseweg 2a en 2b	Woonhuis (± 1870)
Leurseweg 8	Boerderij met schuur en kippenschuur
Leurseweg 10	Boerderij "De Hagert"
Van Balverenlaan 4 (achter N.H. kerk)	Vliedberg en terrein met watersingels
Van Balverenlaan 4	Kerkhof (naast N.H. kerk)
Van Balverenlaan 3	Voormalige maalderij (uit omstr. 1925)
Van Balverenlaan, bij 2 (en tegenover Leurseweg 8)	Bakhuisje (datering XIXd/XXa)

De monumenten zijn in het plan aangeduid en vinden hun bescherming op basis van de monumentenwet en de gemeentelijke monumentenverordening.

De panden of onderdelen van panden die karakteristiek of beeldbepalend worden beschouwd in het kader van het beschermde dorpsgezicht zijn nader aangeduid op de plankaart.

Naast de hierboven beschreven monumenten is ook sprake van archeologische waarden. De bescherming hiervan is in het plan gewaarborgd door middel van een dubbelbestemming. Een nadere beschrijving van de archeologische waarden is opgenomen in paragraaf 5.5.

4.2 Beheer van de bestaande ruimtelijke en landschappelijke situatie

Het bestemmingsplan voor de kern Leur is gericht op het behoud en beheer van de bestaande ruimtelijke en landschappelijke structuur als onderdeel van het gehele landgoed en meer specifiek binnen de contour van het beschermde dorpsgezicht (tevens plangrens).

Het plan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die een wijziging in die bestaande structuur kunnen aanbrengen. Wel zijn er binnen de bestemmingscontour van het zorgcentrum De Hagert mogelijkheden voor landschappelijke ingrepen mede ten dienste van het functioneren van het zorgcentrum (zie hoofdstuk 5).

Daarnaast wordt in de kern Leur een aantal functionele aspecten mogelijk gemaakt die aansluiten bij het landelijke karakter van deze kern en bij de uitgangspunten en wensen voor het behoud van het landgoed. Een aantal van deze aspecten is aangegeven in de 'Toekomstvisie Heerlijkheid Leur' gedateerd oktober 1999. Door het Monumenten Advies Bureau is aanvullend een rapportage opgesteld waarin voorstellen worden gedaan voor het behoud van een aantal monumenten in de kern van Leur.

Naast concrete bestemmingen visualiseert het bestemmingsplan een aantal karakteristieke en landschappelijk waardevolle elementen die in het kader van de plantoets een direct karakter ofwel een indirect karakter kunnen hebben. De karakteristieke groenstructuur bijvoorbeeld, die onder andere wordt gevormd door de lanenstructuur, de bossen en de vliedberg, zijn binnen de bestemmingen waarbinnen deze voorkomen direct beschermd. In geval van een nadere afweging in het kader van een vrijstelling of een aanlegvergunning vindt een toets plaats (indirect) via de beschrijving in hoofdlijnen.

Andere waardevolle elementen worden gevormd door de onverharde wegen en paden, de waardevolle openheden/doorzichten, karakterbepalende erven en beeldbepalende gevels. Bijzondere bomen en archeologisch waardevolle terreinen zijn onderdeel van een dubbelbestemming.

4.3 Toekomstvisie Heerlijkheid Leur

In oktober 1999 is door Omniplan een toekomstvisie opgesteld voor de Heerlijkheid Leur. In de visie wordt de huidige en de toekomstige problematiek van het landgoed beschreven en wordt gezocht naar mogelijkheden om problemen het hoofd te bieden in de vorm van het ontplooiën van nieuwe perspectieven voor het landgoed. Onder andere de beëindiging van agrarische bedrijven heeft vanuit exploitatietechnisch opzicht een nadelige effect op het beheer en de instandhouding van het landgoed. Een sluipende achteruitgang van de kwaliteit van de fysieke omgeving dient voorkomen te worden.

De speerpunten voor het versterken van de intrinsieke waarden van het landgoed, waarbij bestaande eigenschappen en kwaliteiten een basis vormen zijn:

- de cultuurhistorische waarde;
- de landschappelijke waarde;
- natuurwaarde en;
- de toeristisch recreatieve functie.



Tot de Heerlijkheid Leur behorende gronden (bron: Omniplan)

Voor het landgoed wordt een pakket van ontwikkelingsmogelijkheden voorgesteld dat varieert van de ontwikkeling van nieuwe landgoedplaatsen tot natuur en landschapontwikkeling. In het kader van de landschapontwikkeling wordt een versterking van de ecologische verbindingzone nagestreefd. Voor de kern van Leur en dus voor het voorliggende plangebied, wordt een aantal functiewijzigingen voorgestaan.

4.3.1 Vestiging van nieuwe functies in Leur

De bedrijfsfunctie van boerderijen en schuren in Leur zal de komende jaren komen te vervallen. Omdat deze panden niet langer gebruikt kunnen worden voor agrarische doeleinden zullen deze een andere invulling krijgen.

In sommige panden zullen nieuwe economische activiteiten worden gevestigd. Vanzelfsprekend gaat het om activiteiten die wat betreft hun aard en schaal goed passen binnen de monumentale bebouwing in het kleinschalige landelijke dorp en het landgoed. De nieuwe functies kunnen eveneens de toeristisch-recreatieve functie van het landgoed versterken. Gedacht zou kunnen worden aan functies zoals een trekkershut voor het

bakhuisje, een atelier annex galerie, een antiekwinkel, een theeschenkerij en dergelijke.

Welke functies in welke panden gesitueerd zouden kunnen worden, is afhankelijk van de opzet en kwaliteit van de betreffende panden, alsmede het tijdsbestek waarbinnen de agrarische bedrijfsfunctie opgeheven zal worden. De mogelijkheden zouden per pand moeten worden beschouwd op het moment dat opheffing of inkrimping van het agrarisch bedrijf concreet in zicht is.

Met de vestiging van nieuwe functies krijgt Leur nieuwe en jongere inwoners en blijft het dorp “economisch actief”. Dit komt de levendigheid en daarmee de leefbaarheid ten goede. De vestiging van nieuwe functies is daarnaast noodzakelijk om een anders optredende opbrengstvermindering te compenseren. In het bestemmingsplan voor Leur wordt slechts ten dele ruimte geboden voor deze ontwikkeling.

In Leur zijn veel karakterbepalende en karakterondersteunende gevels aangemerkt. Volgens het geldende bestemmingsplan mag de aanblik hiervan niet negatief beïnvloed worden door ruimtelijke ontwikkelingen. In het bijzonder geldt dit voor de kapvorm, de gevelbekleding, materiaalgebruik, de agrarische signatuur en de kleur. Ook zijn er karakterbepalende erven aangewezen waar grote verharde oppervlakten niet voorkomen en zijn waardevolle openheden aangegeven die open moeten blijven. De monumentale waarden van de monumenten dienen gerespecteerd te worden. Volgens het bestemmingsplan voor Leur uit 1995 mag de bestaande bedrijvigheid, met uitzondering van agrarische bedrijvigheid, aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijvigheid, niet toenemen.

Met name voor nieuwe functies in Leur zal aanpassing van het bestemmingsplan nodig zijn. Binnen de monumentenzorg is functiewijziging en de daarvoor benodigde aanpassing van agrarische panden een actueel thema. Hierbij zou het, op basis van de toekomstvisie voor de Heerlijkheid Leur, mogelijk moeten zijn om naast het behoud van essentiële en beeldbepalende aspecten tevens ruimte te bieden voor aanpassingen die voor nieuwe functies noodzakelijk zijn.

4.4 Haalbaarheidsonderzoek Monumenten Advies Bureau

In het verlengde van de toekomstvisie voor Leur is in opdracht van Rentmeesterskantoor Van Lanschot door het Monumenten Advies Bureau een haalbaarheidsonderzoek verricht voor vier gebouwen op het terrein van de heerlijkheid Leur. Het betreft twee forse schuren, een voormalige maalderij en een schuurberg. Deze gebouwen hebben thans een beperkte, hoofdzakelijk agrarische functie.

Eerst zijn van alle gebouwen nauwkeurige tekeningen gemaakt en is de bouwkundige staat beoordeeld. Op basis hiervan kan een plan voor cascoherstel worden opgesteld en een onderzoek naar de haalbaarheid van verschillende mogelijke invullingen worden verricht. Door het teruglopen van het gebruik van de verschillende gebouwen is ook de bouwkundige staat achteruit gegaan. Het is dan ook zaak dat er voor elk gebouw een bestemming wordt gevonden die ook op langere termijn het gebruik en het daarmee gepaard gaande toezicht en onderhoud waarborgt. Bij de afweging van mogelijke herbestemmingsopties wordt naast de karakteristiek van de objecten ook de ligging en het bestemmingsplan meegenomen. Verder dienen de nieuwe functies uiteraard te passen binnen het zeer fraaie landelijke karakter van het gebied.

Voor de schuur aan de Van Balverenlaan 2 en de voormalige graanmaalterij wordt in het plan de mogelijkheid opgenomen hier de woonfunctie te vestigen.

4.4.1 Wonen en aan huis gebonden beroepen en bedrijven

De woonfunctie in de kern van Leur is van toepassing op de meeste percelen. De woonfunctie wordt in een aantal gevallen gecombineerd met andere functies al dan niet in combinatie met aanvullende functies. Het bestemmingsplan is erop gericht de bestaande woningen te behouden. Wijziging van de woonfunctie in een andere functie wordt binnen de kaders van dit plan niet voorgestaan. Wel is het mogelijk om binnen de bouwvolumes van de panden, waaronder agrarische en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, afwijkend gebruik toe te staan in de vorm van aan huis verbonden bedrijvigheid of nevenactiviteiten bij het agrarische bedrijf.

In elke woning zijn onder voorwaarden aan huis verbonden beroepen toegestaan.

Tot de aan huis verbonden beroepen kunnen worden gerekend de functies die zich verenigen met de woonfunctie. Het aan huis verbonden beroep mag niet leiden tot overlast naar de omgeving toe. Het betreft doorgaans kantoorfuncties met een introvert en niet specifiek publieksgericht karakter. Omdat de bestemmingsplanregeling het beroep aan huis direct toestaat, vindt er geen nadere afweging plaats. In het al dan niet introverte en/of specifiek publieksgericht karakter van de activiteit is planologisch juridisch geen nuance aan te brengen, als gevolg waarvan het direct toestaan van een aan huis verbonden beroep uitsluitend mogelijk is indien voldaan wordt aan de in het plan opgenomen definitie en aan de voorwaarden ten aanzien van het aan huis verbonden beroep binnen de bestemmingen. Dit betekent onder andere dat:

- de activiteit niet publieksgericht mag zijn (zie definitie);
- de activiteit zich slechts mag uitstrekken over een beperkte oppervlakte van de woning;

- de beroepsuitoefenaar tevens de bewoner is;
- er geen detailhandel is toegestaan (behoudens verkoop via internet);
- de activiteit niet mag leiden tot gebruik van extra parkeren in het openbaar gebied.

Vaak heeft het uitoefenen van een vrij beroep een publieksgericht karakter. Dit betekent dat het direct toestaan van het uitoefenen van een vrij beroep (arts, tandarts, notaris) een onevenredig zware druk kan leggen op de omgeving (b.v. parkeerdruk door patiënten, cliënten), hetgeen wel als een ruimtelijk relevant aspect kan worden getypeerd. Deze activiteiten zijn dan ook niet te scharen onder het in dit bestemmingsplan bedoelde begrip 'aan huis verbonden beroep', maar dienen te worden gerangschikt onder aan huis verbonden bedrijven.

Ten aanzien van aan huis verbonden bedrijven is het bestemmingsplan meer terughoudend. Bedrijvigheid hoort in beginsel niet thuis in een woonomgeving. Daarom kunnen alleen kleinschalige bedrijfjes met een geringe ruimtelijke en/of milieuhygiënische uitstraling worden toegelaten als aan huis verbonden bedrijf in een woning of een bijbehorend bijgebouw.

Het verschil met het aan huis verbonden beroep zit hem hierin dat sprake is van een ruimtelijke impact in die zin dat de functie meer publieksgericht en verkeersaantrekkend is.

Het gaat dan om bedrijvigheid waarvan het karakter is te kenmerken als kleinschalig, de functie wordt door de bewoner uitgeoefend.

Gedacht kan worden aan persoonlijke dienstverlening waaronder kapper, pedicure, manicure, schoonheidsspecialiste etc. en ambachtelijke bedrijvigheid, medische/therapeutische dienstverlening, kunstzinnige activiteiten (ateliers) en bed & breakfast. Voor deze laatste functie is specifiek beleid ontwikkeld dat in het kader van deze vrijstelling kan worden getoetst. Bed & breakfast is ook toegestaan binnen het agrarische bouwperceel (bouwvlak).

Detailhandel en andere bedrijfsactiviteiten die in geen geval wenselijk zijn, zijn echter uitgesloten. Een uitzondering hierop vormen verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet. Voorts geldt ook voor aan huis verbonden bedrijven dat deze ondergeschikt dienen te zijn aan de woonfunctie en dat voorzien dient te worden in parkeergelegenheid op eigen terrein. De toegestane bedrijfsruimte is ondergeschikt aan de woonfunctie en heeft dezelfde omvang als die van het aan huis verbonden beroep.

De activiteit dient qua aard, milieubelasting en uitstraling inpasbaar te zijn binnen de woonomgeving.

Ten aanzien van de genoemde handelsactiviteiten via het internet (zowel bij beroep als bij bedrijf aan huis) moet uitdrukkelijk worden vermeld dat dit niet mag leiden tot de levering en of verspreiding van goederen vanuit het betreffende perceel.

4.4.2 Overige voorzieningen

Restaurant

Het restaurant de Leurse Hof had van oorsprong een boerderijfunctie waarvan het voorhuis als café werd geëxploiteerd. In het begin van de 20^e eeuw is het voorhuis verhoogd. Het restaurant heeft rondom een open erf waarvan de voorzijde als terras wordt gebruikt. Het achterterrein wordt benut als parkeergelegenheid voor de bezoekers en is landschappelijk ingepast. Het restaurant is van belang in het kader van de extensieve recreatieve functie van Leur als wandel- en fietsgebied en ligt aan de lange-afstandswandelroute Ravenstein – Bergharen – Druten. Het restaurant is in het plan bestemd voor horeca. Binnen de bestemming is een bedrijfswoning toegestaan.

Kerk

De verhoogd gelegen kerk met de begraafplaats vormt een markant element in de kom van Leur. De kerk wordt primair gebruikt voor religieuze diensten, begrafenissen en trouwerijen. Op de begraafplaats wordt incidenteel nog begraven.

Vlaamse schuur

Binnen de schuur van de voormalige boerderij aan de Van Balverenlaan 1 (Vlaamse schuur), wordt in het kader van de ontwikkeling van recreatieve activiteiten de mogelijkheid geboden een informatiecentrum, een expositieruimte en een landgoedwinkel te ontwikkelen.



Monumentaal hoofdgebouw De Hagert

Zorgboerderij De Hagert

Het op het terrein van De Hagert gerealiseerde zorgprogramma voorziet in een kleinschalige 24-uurs zorgvoorziening voor mensen met een verstandelijke beperking en dementerende ouderen. Het agrarische en landelijke karakter van het terrein en de omgeving vormen een essentieel onderdeel van de voorziening. Aan de zorgbehoevenden wordt in een kleinschalige, landelijke woon-, leef- en werkomgeving zorg op maat aangeboden.

De boerderij en de nieuw opgerichte woongebouwen bieden plaats aan:

- 6 tot 10 plaatsen dagverzorging/dagbesteding aan licht dementerende ouderen en/of ouderen met een sociale indicatie;
- 18 tot 20 plaatsen dagbesteding verstandelijk gehandicapten (werken op de boerderij en in de facilitaire ondersteuning);
- kleinschalige 24-uurs zorg voor dementerende ouderen: 3 woningen met 6 plaatsen;
- kleinschalige 24-uurs zorg voor 12 tot 14 verstandelijk gehandicapten;
- een steunpunt voor ouderen in Leur en omgeving (informatiepunt, inloopmogelijkheid, dagbesteding, spreekuur voor thuiszorg en SWOW en maaltijdgebruik).

De zorgonderkomens met bijbehorende voorzieningen zijn voor wat betreft de 24-uurs zorg ingericht op maximaal 32 cliënten. Dit aantal is met name ruimtelijk van belang, aangezien dit aantal maximaal te realiseren is binnen de bestaande bebouwingsomvang. Daarnaast is het aantal verkeersbewegingen bij deze omvang acceptabel. De benodigde parkeervoorzieningen zijn op eigen terrein gerealiseerd.

Een belangrijk onderdeel van de zorginrichting is het aansluitende erf en de omliggende, tot de zorgboerderij behorende gronden. De aanleg en het onderhoud van en het werken in deze buitenruimte is een wezenlijk onderdeel van de dagbesteding van de cliënten.

In samenwerking met de gemeente Wijchen, de provincie Gelderland en Landschapsbeheer Gelderland is het gebied rond de boerderij de Hagert ontwikkeld tot een ecologisch parklandschap. Oude dierenrassen zoals lakenvelder runderen en oud-Hollandse schapenrassen kunnen hier hun plek krijgen. Ook de hoogstamboomgaarden zoals we die kenden voor de ruilverkavelingen in de zestiger zijn mogelijk in het gebied.

Het gebied is verder ingericht met hagen, houtwallen en een poel zodat amfibieën, vogels en zoogdieren weer de ruimte krijgen.



*De nieuwe gebouwen en het monumentale woonhuis
Bron: De Hagert*

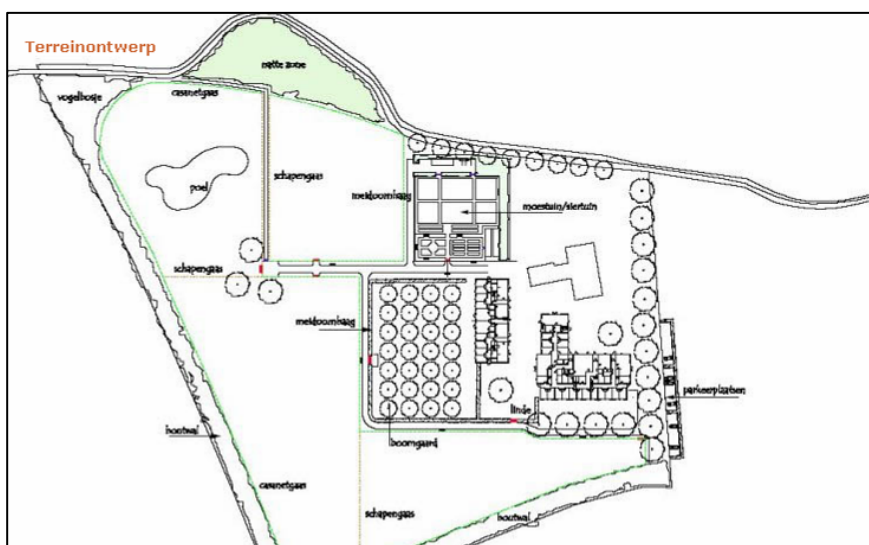
De reeds gerealiseerde en de op termijn te realiseren onderdelen rond de zorgboerderij betreffen:

- Educatief steunpunt voor de Vereniging Natuur en milieu Wijchen binnen de hoofdbebouwing, ruimte voor educatieve activiteiten, voorlichting, materiaalopslag, schuilruimte en een koffieruimte van 40 m².
- Een moestuin/kruidentuin, voor bewoners en mensen uit de omgeving met een oppervlakte van zo'n 600 m², voorzien van een afrastering. Hiervoor is grondbewerking/-verbetering noodzakelijk tot een reguliere ploegdiepte en zullen verharde, rolstoeltoegankelijke paden worden aangelegd.
- Een bloementuin, voor bewoners en mensen uit de omgeving met oude bloemen- en vaste plantenrassen, met een oppervlakte van zo'n 300 m² en een afrastering. Daarvoor is grondbewerking/-verbetering noodzakelijk tot een reguliere ploegdiepte en zullen verharde, rolstoeltoegankelijke paden worden aangelegd van zo'n 70 meter lengte. Tot slot zal de inrichting plaatsvinden met planten, banken, schaduwvoorzieningen etc.
- Een verwarmde plantenkas voor bewoners en mensen uit de omgeving met een omvang van naar schatting 8 x 25 = 200 m². In de kas wordt verwarming aangelegd en het voorste gedeelte wordt verhard. Tevens worden verhoogde bakken (rolstoeltoegankelijk) aangebracht.
- Een dierenweide voor Oud Hollandse dieren. Aan te leggen zijn weiden van in totaal zo'n 10.000 m², afrastering (bewonersvriendelijk) en de minimaal noodzakelijke stalruimte, een imkerij/bijenkassen

(kassen + bijenvolken) en berging voor onderhoudsmachines (kleine tractor/maaier, grondfrees en kettingzaag) en een sproei-installatie. Alle gebouwen zullen, passend bij de boerderij en het erf, met een kap worden opgericht.

Vooralsnog wordt uitgegaan van de volgende te houden dieren: roodbrandrunderen (kleine kudde: 4 koeien en een stier), oude schapenrassen 8 stuks, oude geiten rassen 8 stuks, kleindieren (konijnen/oudhollandse kippenrassen/ganzen).

- Herstel van landschap naar de structuur van voor de ruilverkaveling (1900): herstel van de waterloop met aanleg van een diervriendelijk zuidelijk talud (noordelijk talud blijft ongewijzigd), aanplanten van meidoornheggen, hoogstam fruitbomen, natuurlijke weiden (grondbewerking, inzaaien, extensief maaien), herstel lanen en aanleg natte zones/poelen.
- Herstel van bestaande lanenstructuur en uitbreiding door verlenging van de laan ter hoogte van het erf.
- Aanleggen van hagen ter realisatie van omzoomde parkeerplaatsen.
- Specifieke maatregelen voor vogelstand, plaatsen zwaluwvriendelijke pannen, uilenkasten en ooievaarsnest.



Oorspronkelijke terreinindeling de Hagert. Inmiddels is zijn een ooievaarsnest en enkele bijgebouwen toegevoegd

4.4.3 Verkeer en verblijf, paden en water

De bestaande wegenstructuur in Leur voor zover het de doorgaande verharde wegen en het hierbij behorende openbare gebied betreffen zijn bestemd voor verkeer en verblijf.

De onverharde wegen in het plangebied zijn onderdeel van de oude structuur van het landgoed en hebben in veel gevallen de functie van perceelssluiting. Door een landschappelijk verantwoorde uitbreiding

van het netwerk van deze onverharde paden kan de extensieve recreatieve functie van het gebied worden versterkt.

Het water in het plangebied heeft een deels watervoerende functie en enkele van deze waterlopen zijn aan te merken als A-watgang. Overig water in het plangebied vervult naast de ruimtelijk karakteristieke en landschappelijke waarden ervan een waterbergende functie.

5 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

5.1 De planherziening

Van belang is dat met voorliggend plan wordt voldaan aan artikel 33 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening waarin is bepaald dat een bestemmingsplan tenminste eenmaal in de 10 jaar moet worden herzien. Na het overschrijden van deze periode blijft het plan van kracht tot het moment dat een herziening is vastgesteld. Het bestemmingsplan Kern Leur 2007 beoogt met een eenduidige en uniforme regeling in de wijze van bestemmen en de voorschriften een actueel beheerskader te zijn voor het plangebied.

Een hernieuwde afstemming met het voortschrijdende beleid heeft in het kader van het actualiseringsplan plaatsgevonden en de recente ontwikkelingen in het plangebied zijn onderdeel van het nieuwe plan.



Nieuwe woning ter plaatse van de voormalige schuur aan de Ruffelsdijk



Nieuwe woning ter plaatse van de voormalige veldschuren (rechts) aan de Leurseweg



*Zorgboerderij De Hagert
Bron: De Hagert*



5.2 Afstemming met het ruimtelijk beleid

Het dorp Leur is een kleine kern met een overwegend buitengebiedkarakter. Landschap, natuur en agrarisch grondgebruik vormen naast de cultuurhistorische aspecten de belangrijkste componenten voor de benadering van het plangebied. De landschaps- en de natuuraspecten komen voort uit het karakteristieke rivierduinlandschap en oeverwallengebied waarbinnen de kern is gesitueerd. Hierbinnen heeft zich het landgoed ontwikkeld met zijn eigen specifieke kenmerken, waaronder de lanen, het agrarisch grondgebruik en natuurlijk het nederzettingspatroon van het esdorp.

Gezien de beschreven karakteristiek en situering is Leur dan ook niet gelegen binnen de planologische bebouwde kom van de gemeente Wijchen.

De mogelijkheden voor de kern van Leur zijn mede afgestemd op het in hoofdstuk 2 beschreven beleid.

5.2.1 Natuur

Het dorp Leur voor zover gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan, is voor een groot deel onderdeel van de EHS verweving op basis van het streekplan voor Gelderland.

Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden zal er getoetst moeten worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Bestemmingsplanwijzigingen die leiden tot aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van de natuurwaarden kunnen door Gedeputeerde Staten alleen worden goedgekeurd als - naast het ontbreken van reële alternatieven en de aanwezigheid van redenen van groot openbaar belang - aantoonbaar in hetzelfde bestemmingsplan voorzieningen worden getroffen waarmee de schade zoveel mogelijk wordt beperkt door mitigerende maatregelen. Compensatie van de resterende schade dient plaats te vinden in hetzelfde bestemmingsplan of in gekoppelde bestemmingsplannen.

Voor EHS-verweving geldt, naast het behoud van natuurwaarden, onder andere dat:

- regulier agrarisch en extensief recreatief gebruik kan worden voortgezet, waarbij tevens vergroting van aanwezige agrarisch bouwpercelen aan de orde kan zijn;
- ruimte voor extensieve recreatievormen (als natuurkamperen, kano-, voet- en fietsroutes met zeer beperkte voorzieningen);
- ruimte voor nieuwe landgoederen.

5.2.2 *Functies*

Het plan voor de kern van Leur is overwegend conserverend. Uitgangspunt is het behouden en het versterken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten in samenhang met de cultuurhistorische aspecten. De ontwikkelingen die in het plan worden voorgestaan zijn passend binnen de kaders van het in hoofdstuk 2 beschreven rijks, provinciale, streek- en gemeentelijk beleid.

Met de ontwikkeling van de zorgboerderij De Hagert wordt in afstemming met aanwezige landschaps- en natuurwaarden en in aansluiting op de uitgangspunten uit het groenstructuurplan en landschapsontwikkelingsplan een goede functionele en ruimtelijke invulling gegeven aan het voormalige agrarisch bedrijf en de direct omliggende gronden. Er wordt optimaal invulling gegeven aan het provinciaal beleid ten aanzien van hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het gebruik van de omliggende gronden als onderdeel van de 'boerderij' draagt bij aan een versterking van het landschappelijk beeld en aan natuurontwikkelingsmogelijkheden wordt concreet invulling gegeven (aanleg beplanting, natuurvriendelijke oevers langs water e.d.).

Ook vanuit recreatief oogpunt draagt de planontwikkeling van De Hagert bij aan de doelstelling in het kader van extensief recreatief gebruik. Het terrein is toegankelijk voor bezoekers en met de aanleg van nieuwe paden met een verbinding over de watergang wordt de toegankelijkheid van het gebied nog verder versterkt en worden nieuwe ommetjes binnen het plangebied mogelijk.

Naast de ontwikkelingen op het terrein van De Hagert is het mogelijk om voor enkele voormalige agrarische gebouwen, nieuwe passende functies toe te staan. In enkele gevallen zal dit de woonfunctie zijn (karakteristieke schuur Van Balverenlaan 2 en de voormalige graanmaalterij) en in

andere gevallen meer publieksgerichte functies onder andere in de vorm van het landgoedinformatiecentrum in de Vlaamse schuur op het perceel Van Balverenlaan 1. De laatste ontwikkeling richt zich op het extensieve recreatieve medegebruik binnen het plangebied, zoals dit ook wordt voorgestaan in het streekplan, waarbij Leur onder andere onderdeel is van een doorgaande lange afstandsroute voor fietsers en wandelaars. Daarnaast vervult het landgoed en het omliggende land een belangrijke recreatieve functie als uitloopgebied voor Wijchen en omgeving. Vanuit gedegen landschaps- en natuurbeheer, waarbij mede vanuit het landschapsontwikkelingsplan en het groenstructuurplan wordt ingestoken op de bestaande karakteristieken van het rivierduinlandschap, wordt een versterking en uitbreiding beoogd van de karakteristieke groenstructuur van het landgoed.

De functionele mogelijkheden, waarbij bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden benut, zijn passend binnen de gegeven beleidskaders. Van verevening, waarbij ander gebruik wordt gekoppeld aan de sloop van overige bouwwerken, is binnen de kern van Leur nagenoeg geen sprake, omdat er doorgaans in alle gevallen sprake is van karakteristieke gebouwen en of monumenten. Bij het omzetten naar de woonfunctie van de karakteristieke schuur op het perceel Van Balverenlaan kunnen de overig aanwezige niet karakteristieke bijgebouwen worden gesloopt. Ten behoeve van de nieuwe woningen kan vervolgens worden voorzien in een passend nieuw op te richten bijgebouw.

De mogelijke omzetting van nog bestaande agrarische bedrijven naar de woonfunctie dient eveneens gepaard te gaan met de sloop van overige niet karakteristieke opstallen. De uitgangspunten uit de aanwijzing tot het beschermde dorpsgezicht zijn in navolging van het vigerende bestemmingsplan ook weer sterk vertegenwoordigd in het voorliggende bestemmingsplan. De beschreven karakteristieken en de bijzondere waarden zijn direct beschermd in de bestemmingen en worden daarnaast als toets gehanteerd bij de in het plan opgenomen flexibiliteitsbepalingen. Specifieke gebruikelijke regelingen die niet passen binnen het karakter van Leur worden niet toegepast, hierbij kan onder andere worden gedacht aan het ontbreken voor de regeling voor het oprichten van zendmasten.

5.3 Afwijkingen met geldende plannen

Naast de hierboven genoemde bestemmingsplannen worden voorts alle niet genoemde herzieningen, wijzigingen, alsmede alle gevoerde vrijstellingen ex artikel 19 WRO, gesitueerd binnen het plangebied, herzien met het voorliggende bestemmingsplan.

De vigerende bestemmingsplannen worden in afstemming met de feitelijke situatie in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Als gevolg van de toepassing van een eenduidige plansystematiek zullen

verschillen optreden met de vigerende planregeling. Met de plansystematiek en de tekenwijze is zoveel mogelijk aangesloten bij het 'Handboek (Digitale) bestemmingsplannen Gelderland' van maart 2005. Hiermee sluit het plan tevens aan bij de doelstellingen van de Digitale Uitwisseling Ruimtelijke Processen (DURP) van VROM en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2006 van VROM. Als gevolg van deze aanpak is het plan digitaal uitwisselbaar overeenkomstig het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

Het belangrijkste verschil met het geldende bestemmingsplan heeft betrekking op de volgende aspecten:

- De plankaart is niet langer opgesplitst in twee kaarten maar er is nu nog sprake van één (digitale) plankaart.
- Aansluiting wordt gezocht bij de regeling voor de actualisatieplannen voor de gemeente Wijchen die zijn afgestemd op de doelstellingen van de Digitale Uitwisseling Ruimtelijke Processen (DURP) van VROM.
- De regeling uit de geldende bestemmingsplannen wordt niet een op een overgenomen, maar sluit hier wel zoveel mogelijk op aan. Binnen de gehanteerde bestemmingen vindt een afstemming plaats met de beschermde status van Leur.
- Een aantal ontwikkelingen gericht op het behoud van het landgoed worden direct hetzij indirect mogelijk gemaakt.
- Aansluiting vindt plaats met de in het plan beschreven beleid.

Per gehanteerde bestemming leidt dit globaal tot de volgende aanpassingen.

Agrarisch gebied

'Agrarisch gebied met grote landschappelijke waarde' wordt in het kader van de nieuwe plansystematiek hernoemd en gaat heten 'Agrarisch – landschaps- en natuurwaarden (A-LN)'.

De natuurwaardencomponent is toegevoegd omdat het plangebied is gesitueerd in de ecologische hoofdstructuur (EHS) zoals deze is aangeduid in het streekplan. Daarnaast wordt binnen het plangebied gestreefd naar een versterking van de ecologische hoofdstructuur. Binnen de kaders van het voorontwerpbestemmings voor De Hagert is hier al rekening mee gehouden.

De hoofddoelstelling uit het geldende bestemmingsplan blijft gehandhaafd met een aanvullende bescherming ten aanzien van de aanwezige aardkundige waarde die voor een klein deel het noordoostelijke plangebied doorsnijdt (zie paragraaf 3.3), alsmede de bescherming en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur (zie paragrafen 2.2.1., 2.2.2., 2.3.3 en 5.6.3.). De bescherming uit zich in het in de bestemming opgenomen aanlegvergunningenstelsel. Een aantal waterlopen in het plangebied is opgenomen in een aparte bestemming 'water'. De directe werking van overig opgenomen elementen van de

kaart 'ruimtelijke karakteristiek' uit het vigerende bestemmingsplan is voor zover van toepassing direct in de bestemmingsregeling opgenomen. Naast de bestaande onverharde wegen is het mogelijk om binnen de bestemming tot een uitbreiding te komen van de aanleg van recreatieve landschappelijk inpasbare onverharde paden.

Twee agrarische bedrijven zijn niet langer als zodanig in functie; één ervan wordt in het nieuwe bestemmingsplan onderdeel van de woonbestemming en voor de ander (De Hagert) heeft reeds een vrijstellingsproceduere plaatsgevonden ten behoeve van de vestiging van een zorgboerderij. De twee nog resterende agrarische bedrijven in het plangebied zijn onderdeel van de agrarische bestemming geworden. Het agrarisch bouwperceel heeft onveranderd vorm gekregen in het bouwvlak binnen de agrarische bestemming.

De voormalige graanmaalderij aan de Van Balverenlaan heeft vanwege het ontbreken van de agrarische functie en de mogelijkheid hier een maatschappelijk functie in onder te brengen (bijvoorbeeld een expositieruimte) de bestemming maatschappelijk gekregen. Kleine ambachtelijke activiteiten zijn hier eveneens mogelijk. Voorts bestaat de mogelijkheid de bestemming om te zetten naar een woonfunctie. Een aantal watergangen is opgenomen in de bestemming 'water'.

Agrarisch bedrijf

Deze bestemming is onderdeel geworden van de bestemming 'Agrarisch – landschaps- en natuurwaarden (A-LN)'.

Het gebied waar bebouwing mag plaatsvinden (gebied binnen de bebouwingsgrenzen en de bebouwingszone) is nu vertaald in een bouwvlak. Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan, ter plaatse van de aanduiding op de kaart.

In het plan is een vrijstellingsbepaling opgenomen voor niet agrarische nevenfuncties binnen het bouwvlak (agrarisch bouwperceel), een en ander in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Via de algemene gebruiksbepaling in het plan is afhankelijke woonruimte toegestaan in het kader van mantelzorg.

Via een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de bestemming om te zetten naar wonen.

Vliedberg

De bestemming vliedberg is komen te vervallen. De bescherming van de vliedberg is op identieke wijze geregeld binnen de agrarische bestemming.

Woondoeleinden

De bestemming woondoeleinden heet nu 'Wonen – beeldbepalend (W-BP)'.

Deze bestemming is geïntroduceerd als specifieke afgeleide van het in de gemeente Wijchen gehanteerde standaardvoorschrift 'wonen'.

Vanwege de bijzondere monumentale, beeldbepalende en karakteristieke waarden van de woonpercelen in de kern van Leur is, deels parallel aan de bepalingen voor de kern van Batenburg (grotendeels beschermd stadsgezicht), de aparte woonbestemming opgenomen. Het verschil met de vigerende regeling is, dat waar op de plankaart de (bestaande) hoogten van de panden is vastgelegd, nu wordt verwezen naar de bestaande maatvoering (bestaand bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan). Dit is gedaan in het verlengde van de regeling voor het nieuwe bestemmingsplan voor de kom van Batenburg.

De bestaande regeling wordt zoveel mogelijk overgenomen in de nieuwe plansystematiek, waarbij uiteraard wel rekening is gehouden met recente en deels gewenste ontwikkelingen.

De woningen (de hoofdgebouwen) die voorheen binnen bebouwingszones waren gesitueerd zijn nu gelegen binnen het bouwvlak, waarbij zoveel mogelijk de bestaande contouren van de woningen zijn gevolgd. Via een algemene wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk om in enkele gevallen waar sprake is van niet-beeldbepalende panden, waaraan mogelijk een andere uitstraling kan worden toebedacht, te komen tot herbouw/hersituering. Hierbij is onder andere van belang is dat de wijziging moet leiden tot een cultuurhistorisch meer verantwoorde situatie die recht doet aan de karakteristiek van de kom van Leur en die aansluit bij de uitgangspunten voor het behoud van het beschermde dorpsgezicht. In Leur betreft dit enkele woningen aan de Ruffelsdijk. Voorts is het mogelijk om via een vrijstelling grotere panden te kunnen splitsen in twee woningen. Daarnaast wordt het mogelijk gemaakt om met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid in een bestaande schuur aan de Van Balverenlaan twee woningen te realiseren.

Waar in het vigerende plan binnen de op de plankaart aangeduide bebouwingsgrenzen bebouwing is toegestaan met een geringere bouwhoogte en omvang (bijgebouwen) is nu een 'zone aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen' opgenomen. Per perceel is een vaste oppervlakte aan bebouwing toegestaan, waar dit voorheen een percentage betrof.

Een aantal aspecten ten aanzien van de woonfunctie is binnen het nieuwe plan op een ander wijze geregeld. Waar voorheen het aan huisverbonden beroep op grond van de jurisprudentie onderdeel was van de woonfunctie, is thans de standaardregeling voor het aan huis verbonden beroep opgenomen. Via een vrijstelling is het onder voorwaarden mogelijk een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit te ontplooiën. De regeling mag in ieder geval niet leiden tot een onevenredige aantasting van het behoud beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur. Via de algemene gebruiksbeperking in het plan is afhankelijke woonruimte toegestaan in het kader van mantelzorg.

De directe werking van de bestemmingsoverlappende elementen van de kaart 'ruimtelijke karakteristiek' uit het vigerende bestemmingsplan is voor zover van toepassing direct in de bestemmingsregeling opgenomen.

Bijzondere doeleinden

De bestemming bijzondere doeleinden is draagt nu de titel 'Maatschappelijk (M)'.

Deze bestemming regelt de functies die zich richten op voorzieningen op medisch, sociaal-cultureel, educatief of religieus gebied dan wel op het gebied van sport en recreatie of openbaar bestuur. Onder deze bestemming vallen binnen het plangebied van Leur het kerkje, waarvan de begraafplaats specifiek is aangeduid. De aanduiding op de vigerende plankaart waar op de begraafplaats een knekelhuisje is toegestaan is vervangen door een verbale regeling voor een klein gebouwtje op de begraafplaats. Binnen deze bestemming is De Hagert specifiek aangeduid als 'zorgboerderij'. De regeling uit het voorontwerpbestemmingsplan 'De Hagert' is nu onderdeel van de bestemming 'maatschappelijk'.

De voormalige graanmaalders aan de Van Balverenlaan is onderdeel van deze bestemming geworden. De ruimte leent zich uitstekend voor een maatschappelijke functie (bijvoorbeeld een expositieruimte), waarnaast ook kleine ambachtelijke activiteiten hier eveneens mogelijk zijn. Voorts bestaat de mogelijkheid de bestemming ter plaatse van de graanmaalders om te zetten naar een woonfunctie.

Zorgboerderij

De specifieke bestemming zorgboerderij uit het voorontwerp bestemmingsplan De Hagert is geïntegreerd in de bestemming 'maatschappelijk' (zie hierboven). Omdat de voorziening inmiddels is gerealiseerd wordt voor de maatvoering van de (hoofd)gebouwen nu verwezen naar de bestaande maatvoering (bestaand bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan). Voor nog incidentele gebouwtjes op het terrein is analoog aan de gekozen plansystematiek een 'zone aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen' opgenomen (voorheen het bouwperceel); de regeling uit het voorontwerp bestemmingsplan is nagenoeg gehandhaafd evenals het bouwvlak waarbinnen de zorgwoningen en de bedrijfswoning zich bevinden. De bedrijfswoning is specifiek aangeduid.

Dorpserf

De bestemming dorps erf uit het vigerende bestemmingsplan regelt het openbaar gebied waarbinnen de wegen zich bevinden en is nu geregeld binnen de bestemming 'verkeer / verkeer en verblijf (V-V)'. Het openbare nutsgebouw (trafo), voorheen nog apart bestemd, is nu onderdeel van deze bestemming door middel van een aanduiding. De monumentale waarde van het gebouwtje is ook in dit plan aangeduid.

Horeca

Het horecabedrijf De Leurse Hof heeft in het nieuwe plan eveneens de bestemming 'Horeca (H)'. Net als bij de woonfunctie is het verschil met de vigerende regeling, dat waar op de plankaart de (bestaande) hoogten van de panden is vastgelegd, nu wordt verwezen naar de bestaande maatvoering (bestaand bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan). Voor horeca is de nieuwe definitie opgenomen waarbij een onderscheid wordt gemaakt in vormen van horeca. Voor de Leurse Hof geldt in dit verband, dat enkel de zogenaamde geluidshoreca niet is toegestaan (zoals bar-dancings, discotheken, nachtclubs).

Water

Deze bestemming is toegevoegd voor de regeling van de A-watgangen en het overige voor de waterhuishouding van belang zijnde water. De dubbelbestemming 'waterstaatsdoeleinden' regelt, in het verlengde van de Keur van het waterschap, de bescherming in het kader van het beheer en onderhoud van de A-watgangen in het plangebied.

Dubbelbestemmingen

Voorts kent het bestemmingsplan, in afwijking van de vigerende plannen nog een aantal dubbelbestemmingen waaronder archeologisch waardevol gebied, waterstaatsdoeleinden (zone langs de A-watgang), en waardevolle bomen. Voor deze bestemmingen is een aanlegvergunning of een vrijstellingbevoegdheid van toepassing.

Algemene bepalingen

Een aantal algemene bepalingen voorziet aanvullend onder andere in een gemeentebrede regeling ten aanzien van seksinrichtingen (algemene gebruiksbeplanning).

Voorts is analoog aan de standaardregeling een bepaling opgenomen die fungeert als een soort vangnet, die moet voorkomen dat legale bouwwerken, die groter of juist kleiner zijn dan de bouwvoorschriften toestaan, onder het overgangsrecht komen te vallen. Voor deze bouwwerken gelden de werkelijke afmetingen als maximum dan wel minimum. Door dit in een algemeen artikel te regelen is het niet noodzakelijk om in de eigenlijke bouwvoorschriften allerlei uitzonderingen en voorbehouden te maken, hetgeen de leesbaarheid van de voorschriften ten goede komt.

5.4 Milieu

Milieu-aspecten mogen niet in de weg staan aan de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor Leur geldt dat het bestemmingsplan een beheersgericht plan is, waarbinnen beperkte functionele ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Voorts legt het plan slechts de bestaande situatie vast. Milieu-aspecten vormen daarvoor geen belemmering. In het

plangebied doen zich geen zodanige milieuhygiënische knelpunten voor, dat ingrepen in de bestaande ruimtelijke situatie noodzakelijk zijn.

5.4.1 Zonering

Voorzover bestaande functies in het plangebied zijn gevestigd op een zodanig korte afstand van woningen, dat feitelijk niet wordt voldaan aan de afstandsnormen als genoemd in de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, betreft dit bestaande activiteiten die geen onaanvaardbare milieubelasting veroorzaken. Dit aspect heeft in dit plan o.a. betrekking op de aanwezige horecafunctie. Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige functies voorkomen. Milieuzoneringen staan niet in de weg aan de uitvoering van dit plan.

5.4.2 Bodem

In het kader van dit bestemmingsplan is geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Het bestemmingsplan staat geen nieuwe milieuhindergevoelige functies toe, maar legt de bestaande situatie vast. Bij eventuele bebouwinguitbreidingen, welke binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening in het kader van de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

5.4.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. Deze wet bepaalt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen als gevolg van het wegverkeer niet de 48 dB mag overschrijden (de voorkeursgrenswaarde).

Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding met een aantal geluidgevoelige functies mogelijk. Hierbij dient te worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De gemeente Wijchen heeft in het kader van Duurzaam Veilig Verkeer, maatregelen genomen om de verkeersveiligheid te verbeteren. Het betreft hier aanpassingen in het wegstelsel (drempels, plateaus) en verkeersmaatregelen (30 km-zones). Het grootste gedeelte van de kern Leur is inmiddels aangewezen als 30 km-zone, waardoor deze gebieden zijn uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

Voor de bestaande situaties in het plangebied wordt de toegestane geluidsbelasting voor binnenniveaus geregeld via de bouwverordening. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren wordt via de

bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

Voor zover er binnen het plangebied bij de beoordeling van bouwplannen getoetst dient te worden aan de Wet geluidhinder fungeert de bijgevoegde kaart als referentiekader (kern Leur wegverkeerslawaaï). Zonodig dient een akoestisch onderzoek te worden verricht.

Ten behoeve van deze kaart zijn met behulp van een Gis-model de 48 dB contouren vrije-velde berekend en weergegeven.

5.4.4 Luchtkwaliteit

Besluit luchtkwaliteit

Met betrekking tot de luchtkwaliteit is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Besluit) in combinatie met de Meetregeling Luchtkwaliteit 2005 (Meetregeling) d.d. 20 juni 2005, respectievelijk 11 juli 2005 van toepassing.

Hierin zijn opgenomen de wettelijke grens- en richtwaarden voor de luchtkwaliteit in Nederland, alsmede de wijze waarop deze luchtkwaliteit gerapporteerd dient te worden. Rekening dient te worden gehouden met de grenswaarden en plandrempels zoals weergegeven in het Besluit.

Grenswaarde: Kwaliteitsniveau van de buitenlucht dat op een bepaald tijdstip bereikt moet zijn. Voor de grenswaarde geldt een resultaatverplichting, er is geen afwijking van de norm toegestaan.
Plandrempeel: Kwaliteitsniveau van de buitenlucht waarbij bij het overschrijden van deze waarde de overheid een actieplan moet opstellen, teneinde tijdig aan de grenswaarde te voldoen.

Besluit luchtkwaliteit en besluitvorming

Bestuursorganen zijn verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit in acht te nemen. Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin grenswaarden worden overschreden moeten overheden bij de (voorbereiding van) besluitvorming de grenswaarden in acht nemen. Dat geldt o.a. bij besluitvorming op basis van wetten zoals de Wet milieubeheer en de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De grenswaarden dienen als toetsingskader bij het ontwikkelen van beleid, ontplooiën van activiteiten, beoordelen van plannen en verlenen van vergunningen. Hierbij gaat het om taken of bevoegdheden in het kader van besluitvorming, waarmee invloed van enige betekenis uitgeoefend kan worden op de luchtkwaliteit. De te onderscheiden kaders waar de bevoegdheden van de overheden op gebaseerd zijn, zijn maatgevend voor de wijze waarop in de praktijk hieraan invulling gegeven zal worden. De luchtverontreinigende stoffen waarop het Besluit luchtkwaliteit 2005 zijn toepassing heeft, zijn verschillend van karakter.

Ook de actuele situatie van de luchtkwaliteit is per stof verschillend. Dientengevolge zal ook het in acht nemen van de grenswaarden in de praktijk voor diverse stoffen een andere betekenis hebben. De voorwaarden die gesteld worden, dienen dusdanig te zijn dat aan de grenswaarden kan worden voldaan.

In artikel 26 van het Besluit is vastgelegd dat B&W eenmaal in de drie jaar de plaatsen inventariseren waar de bevolking naar hun redelijke verwachting, direct of indirect, worden blootgesteld aan luchtverontreiniging door stoffen genoemd in het Besluit. Dit inventariseren geldt in ieder geval voor:

- gemeenten met meer dan 100.000 inwoners;
- kleinere gemeenten die een indicatie hebben dat de luchtkwaliteit niet in overeenstemming is met de grenswaarden.

Tot deze laatste groep behoren ook gemeenten in agglomeraties en gemeenten die al eerder een overschrijding van de grenswaarden hebben gerapporteerd. In de jaarrapportage luchtkwaliteit over 2005 voor de gemeente Wijchen zijn overschrijdingen vastgesteld van de luchtkwaliteitsnormen voor NO₂ en PM₁₀. De gemeente is dan ook dit jaar weer verplicht de luchtkwaliteit over 2006 te rapporteren.

Rapportage 2006

In opdracht van de gemeente Wijchen is door Goudappel Coffeng voor de luchtkwaliteit van 2006 berekend met het CAR-II-model versie 6.0. Voor de berekening is gebruik gemaakt van de gemeentelijke verkeersmilieukaart (VMK).

De gemeente Wijchen heeft medio 2006 de verkeersmilieukaart (VMK) geactualiseerd. Deze geactualiseerde VMK betreft de basis voor de berekeningen die voor de gemeentelijke wegen zijn gemaakt. Binnen de VMK zijn de luchtberekeningen met het CAR-II-model versie 6.0 uitgevoerd. De verkeersintensiteiten in het milieumodel zijn gebaseerd op de gemiddelde weekdag.

Door de provincie Gelderland zijn berekeningen met het CAR-II-model versie 6.0 uitgevoerd en aan de gemeente geleverd voor de A326, N324, N845 en de N847. Voor de rijkswegen is gebruik gemaakt van de resultaten van het onderzoek dat door Rijkswaterstaat is uitgevoerd met het recentelijk vernieuwde VLW-model (versie 2.70).

Er is onderscheid gemaakt naar de concentratie op trottoir- en gevelafstand. Het Besluit Luchtkwaliteit schrijft voor dat de daarin opgenomen normen overal gelden, uitgezonderd op de werkplek. De concentratie op het trottoir wordt bepaald, omdat het trottoir vrijwel overal het dichtst bij de rijbanen ligt. Er is echter ook behoefte om de concentratie op de gevel te weten, aangezien de verblijfsduur van personen hier groter is dan op het trottoir. Op basis hiervan kan een schatting van het aantal gehinderden worden gemaakt, die vervolgens

een rol kan spelen bij het prioriteren van nader onderzoek en maatregelen. Uiteraard geldt dat de afstand tot de gevel groter is dan tot het trottoir, zodat de concentratie aan de gevel altijd lager is en daardoor ook het aantal overschrijdingen aan de gevel lager is. Overigens dient hierbij te worden opgemerkt dat alleen gerekend is met de afstand van de gevel tot de weg. Het CAR-II-model voorziet niet in een berekening van de luchtkwaliteit vlak tegen de gevel, waar door turbulentie en ophoping een hogere concentratie kan heersen.

De mogelijkheid tot het aftrekken van de zeezoutfractie van fijn stof is voor Wijchen toegepast. Deze zeezoutcorrectie van $-4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ op de jaargemiddelde concentratie voor Wijchen en de zes dagen aftrek op het aantal overschrijdingen van de daggemiddelde concentratie is in de berekeningen voor de stof PM10 verdisconteerd.

Concentraties langs rijkswegen

De luchtkwaliteit langs de A50 en de A73 is bepaald door Rijkswaterstaat en in deze rapportage verwerkt. Uit de resultaten blijkt dat de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie NO₂ ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) op de A50 en de A73 wordt overschreden. Overschrijdingen van de plandrempel voor NO₂ komen niet voor.

De grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie PM10 ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) wordt langs de rijkswegen in de gemeente Wijchen niet overschreden. De grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie is langs de A50 en de A73 meer dan 35 keer overschreden.

Concentraties langs provinciale wegen

De luchtkwaliteit langs de A326, N324, N845 en de N847 is bepaald door de provincie Gelderland en middels de VMK. Uit de provinciale resultaten blijkt dat de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie NO₂ ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) niet wordt overschreden. Uit de VMK blijkt dat de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie NO₂ ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) wel wordt overschreden op de A326. Het verschil zit voornamelijk in de aanname voor de wegtypering, snelheidstypering en de afstand tot de wegas. Overschrijdingen van de plandrempel voor NO₂ komen niet voor. De grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie PM10 ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) wordt langs de provinciale wegen in de gemeente Wijchen niet overschreden. De grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie is langs de A326 tussen de Schoenaker en het Palkerplein meer dan 35 keer overschreden. In de VMK wordt op het gehele traject van de A326 de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie meer dan 35 keer overschreden. Ook hier zit het verschil voornamelijk in de aanname voor de wegtypering, snelheidstypering en de afstand tot de wegas.

Concentraties langs gemeentelijke wegen

Voor de gemeente Wijchen is de luchtkwaliteit over 2006 berekend met het CAR-II model versie 6.0. Voor de berekening is gebruik gemaakt van de gemeentelijke VMK. Langs de gemeentelijke wegen wordt de

grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van NO₂ overschreden langs de N326, het Palkerplein en de Schoenaker. Er zijn geen inwoners die blootgesteld worden aan een overschrijding van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van NO₂. De plandrempeel van NO₂ wordt niet overschreden.

De grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ wordt in de gemeente Wijchen niet overschreden. De grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie wordt op trottoirafstand langs 15 wegen vaker dan 35 keer per jaar overschreden. De totale weglengte met een overschrijding van deze norm is 15.076 m. Op gevelafstand zijn er twee inwoners aan de Schoenaker die blootgesteld worden aan een overschrijding van de dagnorm.

Vergelijking 2006 ten opzichte van 2005

Voor de gemeentelijke wegen is in 2006 de totale weglengte met overschrijdingen van grenswaarden van NO₂ kleiner dan in 2005. In 2005 waren er over 2.917 m weglengte overschrijdingen, in 2006 is de weglengte afgenomen tot 1.856 m. Dit is voornamelijk het gevolg van de lagere achtergrondconcentratie in 2006 (0 à 2 g/m³ lager).

Door een hogere achtergrondconcentratie voor PM₁₀ in 2006 (1 tot 1,5 g/m³ hoger), is de totale weglengte met overschrijdingen van PM₁₀ in 2006 fors toegenomen.

In 2005 waren er over 2.271 m weglengte overschrijdingen, in 2006 is de weglengte toegenomen tot 15.076 m.

Consequenties vaststelling over het jaar 2006

Geconcludeerd is dat in 2006 de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie NO₂ overschreden wordt en de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ meer dan 35 keer overschreden wordt. In artikel 8 van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 is aangegeven dat bestuursorganen maatregelen dienen te treffen, teneinde overschrijding of dreigende overschrijding van een grenswaarde zo spoedig mogelijk te beëindigen of zo veel mogelijk te voorkomen.

Deze maatregelen kunnen mede worden vastgesteld bij een actieplan.

Rapportage over het jaar 2007

In het Besluit Luchtkwaliteit is aangegeven dat gemeenten waar in het voorgaande jaar een overschrijding van de grenswaarden is geconstateerd, het jaar daaropvolgend een rapportage van de luchtkwaliteit dienen te maken. Omdat in de gemeente Wijchen over het jaar 2006 overschrijdingen van de grenswaarden zijn geconstateerd van zowel NO₂ als PM₁₀, dient de gemeente de luchtkwaliteit voor het jaar 2007 vóór 1 juni 2008 aan Gedeputeerde Staten te rapporteren.

De planlocatie

Het plangebied van Leur betreft een voormalige agrarische enclave waar nu de woonfunctie overheerst. Het bestemmingsplan is conserverend en

vervult een functie in het kader van het ruimtelijke beheer, gestoeld op de feitelijke situatie. De recreatieve potentie van het gebied richt op extensief recreatief medegebruik, voornamelijk voor wandelaars en fietsers.

Als gevolg van het bestemmingsplan zal er geen sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen en/of een mogelijke negatieve beïnvloeding van de luchtkwaliteit.

5.4.5 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is een onderdeel van het integrale veiligheidsbeleid dat de totale breedte van de veiligheidsketen omvat en heeft betrekking op de preventieve aspecten van de veiligheidsketen. Het betreft alle soorten van veiligheid ten aanzien waarvan het openbaar bestuur verantwoordelijkheid draagt.

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen in inrichtingen, het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

De Minister van VROM heeft normen opgesteld, tot welke externe veiligheidsrisico's ten hoogste worden geaccepteerd. Het beleid is vastgelegd in diverse nota's waaronder het vierde milieubeleidsplan (NMP4). De uitgangspunten van het beleid kunnen als volgt worden samengevat. Burgers mogen ten aanzien van de veiligheid van hun woonomgeving rekenen op een minimum beschermingsniveau (norm voor plaatsgebonden risico). De kans op een groot ongeval met veel slachtoffers moet expliciet worden afgewogen en verantwoord (verantwoordingsplicht groepsrisico). Daarbij spelen maatschappelijke baten van en de beschikbare alternatieven voor de voorgenomen activiteit een belangrijke rol.

Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving betreffende externe veiligheid is in een aantal documenten vastgelegd.

Hieronder zullen deze stukken kort behandeld worden.

Transport gevaarlijke stoffen

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over (spoor)wegen en door buisleidingen is in opdracht van het ministerie een aantal circulaire³ opgesteld. In de circulaire Rnvgs is zoveel mogelijk aangesloten bij het

³ Voor het transport over (spoor)wegen betreft het de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (Rnvgs). De veiligheidsafstanden voor transport door buisleidingen staat beschreven in de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" en "Bekendmaking van voorschriften ten behoeve van zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3 categorie".

Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI; zie onder 'inrichtingen').
Daarbij gaat het onder meer om:

- De uitwerking van de normen voor het plaatsgebonden risico (voorheen: individueel risico) en de toepassing daarvan;
- De wijze waarop met een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico moet worden omgegaan;
- Het betrekken van zelfredzaamheid en hulpverlening bij de afweging van het groepsrisico;
- De vaststelling van een lijst van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

De circulaire voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geven de aan te houden risicoafstanden. Voor het bepalen van deze afstand spelen de druk en diameter van de leiding een grote rol. Momenteel is het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu bezig om deze circulaire te herzien.

Inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Het besluit heeft gevolgen voor ruimtelijke plannen. Gemeenten en provincies moeten in hun bestemmingsplannen rekening houden met de veiligheidsnormen uit het besluit. Daarbij wordt onderscheid gemaakt naar 'plaatsgebonden risico' (PR) en 'groepsrisico' (GR). Op grond van het PR en GR kunnen gemeenten en provincies veiligheidsafstanden rond risicobedrijven bepalen. Wanneer bedrijven te dicht bij gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen) staan, zijn maatregelen nodig om aan de veiligheidsafstanden te voldoen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een activiteit bevindt, overlijdt ten gevolge van een ongeval met die activiteit. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden. Bij beperkt kwetsbare objecten is de 10^{-6} /jaar-norm een richtwaarde die alleen mag worden overschreden als daar gewichtige redenen voor zijn. Het is aan het lokale bevoegd gezag (de gemeente) om een invulling te geven aan het begrip "gewichtige reden". Hierbij kan worden gedacht aan het toestaan van een extensief gebruikt terrein, zoals een sportveld.

Groepsrisico

In tegenstelling tot het plaatsgeboden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)curve weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Bij stationaire bronnen ligt de lijn op 10^{-5} /jaar voor tien slachtoffers en 10^{-7} /jaar voor 100 slachtoffers. Voor de transportmodaliteiten weg, spoor, water en buisleiding ligt de lijn op 10^{-4} /jaar voor 10 slachtoffers en 10^{-6} /jaar voor 100 slachtoffers. Het invloedsgebied van het groepsrisico, waarbinnen persoonsdichtheden worden meegenomen bij de berekening van het groepsrisico, bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriëntatiewaarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd. Hierbij dient volgens artikel 13.3 van het Bevi ook de regionale brandweer betrokken te worden.

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is het gebruikelijk dat de regionale brandweer over het voorontwerp bestemmingsplan wordt geïnformeerd. Zonodig stelt de regionale brandweer een advies op, waarvan de resultaten terugkomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Externe veiligheidsambities gemeente Wijchen

Aanvullend op bovenvermelde wet- en regelgeving gelden in de gemeente Wijchen voor woongebieden de volgende uitgangspunten:

Plaatsgebonden Risico

- In nieuwe situaties⁴ mogen behalve kwetsbare objecten ook beperkt kwetsbare objecten zich niet binnen de PR 10-6 contour van een risicobron bevinden.

Groepsrisico

- Toename van het groepsrisico door risicobronnen is niet toegestaan.
- Toename van groepsrisico door een structurele toename van het aantal personen in het invloedsgebied is wel toegestaan, mits:
 - o invulling wordt gegeven aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico zoals opgenomen in het Bevi;
 - o bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een toename van het groepsrisico wordt niet alleen gekeken naar de absolute

⁴ Voor het onderscheid tussen bestaande en nieuwe situaties wordt uitgegaan van de definities uit het Bevi. Hierbij geldt in grote lijnen dat sprake is van een nieuwe situatie indien een Wet milieubeheervergunning dient te worden aangevraagd waarin het

hoogte van het groepsrisico maar ook naar de relatieve toename door de nieuwe ontwikkeling.

- De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt in nieuwe situaties als grenswaarde beschouwd. Overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt dus niet geaccepteerd.

Voor landelijk gebied hanteert de gemeente Wijchen de volgende uitgangspunten:

Plaatsgebonden Risico

- Binnen een bestaande PR 10-6 contour zijn nieuwe beperkt kwetsbare objecten eventueel gemotiveerd toegestaan waarbij onder meer aandacht is voor de mogelijkheden van aanpak van de risicobron en geschikte alternatieve locaties.
- In nieuwe situaties dienen de PR 10-6 contouren binnen de inrichtingsgrenzen van risicovolle inrichtingen te blijven. Uitzondering op deze regel betreft situaties waarin de PR 10-6 contour door het stimuleren van bronmaatregelen gereduceerd is en daarna uitsluitend een gebied inneemt buiten de inrichtingsgrens waarbinnen nu en in de toekomst geen (beperkt) kwetsbare objecten gevestigd zullen worden.

Groepsrisico

- Het invloedsgebied van een risicobron dat geldt voor het bepalen van het groepsrisico mag niet over woongebieden vallen.
- Een toename van het groepsrisico wordt geaccepteerd, mits:
 - o • invulling wordt gegeven aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico zoals opgenomen in het BEVI;
 - o • Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een toename van het groepsrisico wordt niet alleen gekeken naar de absolute hoogte van het groepsrisico maar ook naar de relatieve toename door de nieuwe ontwikkeling.
- De oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt in nieuwe situaties als grenswaarde beschouwd. Overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt dus niet geaccepteerd.

Het Plangebied Leur

Transport gevaarlijke stoffen over spoor

Op circa 750 m afstand ten zuiden van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Den Bosch –Nijmegen. Ten aanzien van de transportrisico's ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoor zijn de

risicoaspect een rol speelt, of wanneer een (bestemmingsplan)procedure in het kader van de Wet op de ruimtelijke ordening gevoerd wordt.

Risicoatlas spoor (DHV, 2001) beschikbaar en het ANKER-COEV onderzoek (2005). Voorts is in april 2004 de beleidsvrije marktprognose verschenen waarin een beeld wordt geschetst van de toekomst m.b.t. het transport van gevaarlijke stoffen over spoor. In de risicoatlas Spoor wordt het betreffende baanvak als mogelijk aandachtspunt aangeduid, maar niet als knelpunt. In het ANKER-COEV onderzoek, dat algemeen geldt als een actualisering van de Risicoatlassen, wordt het baanvak niet als knelpunt aangeduid en evenmin als aandachtsgebied. In het ANKER-COEV onderzoek zijn de hiervoor genoemde beleidsvrije marktprognoses mee in beschouwing genomen.

Vanwege het voorgaande wordt ervan uitgegaan dat voor het plangebied van Leur het vervoer van gevaarlijke stoffen over spoorwegen verder geen aandacht behoeft.

Transport gevaarlijke stoffen over wegen

Ten zuiden van het plangebied ligt de A326 Nijmegen – A50 richting Den Bosch.

Dit wegvak is niet in de Risicoatlas weg opgenomen. Deze weg heeft een lagere transportintensiteit voor zwaar verkeer dan het wegvak A50 Oss – Ravenstein. Aangenomen wordt dat dientengevolge ook het transport van gevaarlijke stoffen lager is dan op het wegvak A50 tussen Oss en Ravenstein.

Dit laatste wegvak wordt in de Risicoatlas niet als aandachtsgebied en evenmin als knelpunt aangeduid. Er wordt daarom vanuit gegaan dat dit ook niet het geval is voor het wegvak A326 Nijmegen – A50 richting Den Bosch.

Vanwege het voorgaande wordt ervan uitgegaan dat voor het plangebied van Leur het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen verder geen aandacht behoeft.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Ten zuiden van het plangebied (ten zuiden van de A326) bevinden zich ondergrondse aardgastransportleidingen. Het betreft een dubbele leiding met een diameter van elk 48 inch en een bedrijfsdruk van 66 Bar.

Voor gasleidingen met een diameter van tenminste 2 inch en een bedrijfsdruk van tenminste 20 bar zijn in de circulaire “Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen” van 26 november 1984 bebouwings- en toetsingsafstanden vastgesteld.

Voor de betreffende leidingen dient op grond van de circulaire ten opzichte van objecten in de categorie I, waartoe woonwijken behoren, een minimale afstand te worden aangehouden van 50 m.

Aan de genoemde afstand wordt binnen het plangebied voldaan.

Vanwege het voorgaande wordt ervan uitgegaan dat voor dit plangebied het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleidingen verder geen aandacht behoeft.

Inrichtingen

Er zijn in het plangebied van Leur of de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen

5.4.6 Water

Met ingang van 1 november 2003 is de watertoets verplicht voor o.a. bestemmingsplannen en vrijstellingen op grond van art 19 lid 1 WRO. Het (gewijzigde) Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) regelt met name de verplichte waterparagraaf in de toelichting bij genoemde ruimtelijke plannen en vooroverleg op grond van artikel 10 Bro. Waterparagraaf en vooroverleg zijn onderdeel van het watertoetsproces.

De waterparagraaf beschrijft de wijze waarop rekening wordt gehouden met eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Onderstaand hoofdstuk beschrijft het huidige watersysteem, het beleid ten aanzien van water, mogelijkheden en beperkingen van de voorgenomen ontwikkeling en het resultaat van het overleg met het waterschap.

Huidig watersysteem

Geohydrologie en grondwatersysteem

Het plangebied is gelegen in infiltratiegebied, zoals gedefinieerd in de gemeentelijke waternota. Het maaiveld in het plangebied is gelegen op een hoogte van 6-8 m + NAP; de kern van Leur ligt op een hoogte van 8-9 m + NAP. De noordzijde van het plangebied heeft een ondoorlaatbare laag met een dikte van 1-3 m; de zuidzijde heeft een doorlaatbare top op 0-2 m -mv (onder maaiveld). De bodem bestaat uit klei in het noordelijke deel en licht zand in het overige deel van het plangebied.

De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) is gelegen tussen de 5 en 5,5m +NAP. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is gelegen tussen de 5,5 en 6 m + NAP; in de kern van Leur varieert de GHG tussen de 6 en 6,5 m +NAP. De GHG ten opzichte van maaiveld is 0,5 – 1 m-mv in noordoostelijk en -westelijk deel van het plangebied en 1-2 m-mv in het overige plangebied. De GHG ter plaatse van de kern Leur is dieper gelegen, namelijk 2-2,5 m-mv.

Oppervlaktewater

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een bestaande A-watrgang evenals in het zuidelijk plandeel direct ten noorden van het terrein van De Hagert. Direct ten oosten van De Hagert ligt een vijver. Voorts bevinden zich aansluitend nog diverse watrgangen in het plangebied die weliswaar niet de status van A-watrgang hebben, maar die wel van belang zijn voor de waterhuishouding in het gebied. De belangrijkste watrgangen zijn in het bestemmingsplan bestemd voor water.



Bestaande vijver nabij De Hagert

Op circa 300 m afstand ten noorden van het plangebied is de Leurse

Leigraaf gelegen (zie verder ecosysteem). Voorts is ten noorden van het plangebied de Kleine Elst gelegen, een oude komafwateringsgeul met cultuurhistorische waarde voor Wijchen. De geul doorkruist de noordoostzijde van het plangebied.

Regen- en afvalwatersysteem

Het overgrote deel van het plangebied is in gebruik als agrarische of semi agrarische grond. Hier kan regenwater vrij infiltreren in de bodem. Eventueel overtollig water wordt momenteel via watergangen afgevoerd. Voor dakwater van de bestaande bebouwing, alsmede vuilwaterafvoer zijn geen specifieke voorzieningen getroffen.

Gezien de bodemopbouw is het plangebied beperkt geschikt voor infiltratie van hemelwater. Aan de zuidzijde is infiltratie in een cunet mogelijk en in het overige plangebied dient hemelwater te worden afgevoerd naar het oppervlaktewater (bron: afkoppelkansenkaart Wijchen).

Het plangebied is gerioleerd door middel van drukriolering. In het plangebied zijn geen overstorten aanwezig.

Ecosysteem

Op een afstand van ca. 300 m vanuit de noordgrens van het plangebied is de Leurse Leigraaf gelegen. De Leigraaf is aangemerkt als water met een hoog ecologisch niveau (HEN-water). De watergang grenzend aan de noord-oostzijde van het plangebied is onderdeel van het beïnvloedingsgebied van het HEN-water.

Het ecosysteem heeft geen bijzondere waarde, een nat ecosysteem is niet aanwezig. De natuurwaarden binnen het plangebied zijn met name gerelateerd aan de landschappelijke structuur ter plaatse, bestaande uit lanen, singels en tussenliggende agrarische gronden. De watergangen hebben slechts voor een deel een ecologische waarde.

Gemeentelijk waterbeleid

November 2003 is de gemeentelijke waternota door de gemeenteraad vastgesteld en geconcretiseerd in een uitvoeringsprogramma (juni 2006). De waternota omvat thema's en uitgangspunten voor een meer duurzaam waterbeheer binnen de gemeente Wijchen. In het kader van de watertoets maakt de gemeente in overleg met de waterbeheerder en nadere afweging en praktische vertaling in een concrete plansituatie. Thema's en uitgangspunten van het gemeentelijk waterbeleid zijn: veiligheid (waarborgen droge voeten en veiligstellen volksgezondheid), waterkwantiteit (bewaren van water en besparen van drinkwater), waterkwaliteit (waarborgen van schoon water en waterbodems), ruimtelijke functies (afstemmen watersysteem en grondgebruik, versterken cultuurhistorische en landschappelijke belevingswaarde) en

communicatie (samenwerken met betrokkenen, zoals waterschap). Tevens beschikt de gemeente over een Gemeentelijk rioleringsplan GRP, waarin de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor een doelmatige aanleg en beheer van riolering. Het GRP is gericht op het voorkomen, beperken of tot een aanvaardbaar risico terugbrengen van wateroverlast en van schade aan milieu en volksgezondheid.

Beheer waterschap en gemeente

De gemeente Wijchen valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Het waterschap is verantwoordelijk voor het beheer van het oppervlaktewater (kwaliteit en kwantiteit) en zuivering van afvalwater. Het waterschap geeft in het kader van de Wet verontreiniging oppervlaktewater vergunning af voor lozing van afvalwater op het oppervlaktewater. Daarnaast verzorgt de waterbeheerder het onderhoud van A-watgangen.

Gemeenten zijn op waterhuishoudkundig gebied onder andere verantwoordelijk voor de zorg voor het inzamelen en transporteren van afvalwater naar het overnamepunt van de rwzi, (gedeeltelijk) onderhoud van wateren en ontwatering (grondwater). Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de verlening en handhaving van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer.

Kansen en beperkingen van de voorgenomen ontwikkeling

Wateroverlast en volksgezondheid

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en van schade aan de volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers.

Gezien de relatief hoge ligging van de planlocatie zijn droge omstandigheden grotendeels gewaarborgd. Zo nodig wordt ter plaatse van bebouwing de drooglegging of ontwatering verbeterd.

In geval van ondergronds bouwen of onderkeldering moet in het bouwplan rekening worden gehouden met eventuele grondwateroverlast. Tevens dienen consequenties van ondergronds bouwen voor het grondwaterregime in de directe omgeving nader te worden bekeken.

Nieuw aan te leggen open water in stedelijk gebied wordt voorzien van veilige oevers.

Afkoppeling en berging van water

De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Hierbij wordt een balans gevonden tussen vasthouden, bergen en afvoeren van water. Transport en bewerking van schoon hemelwater wordt vermeden door scheiding van schone en vuile waterstromen.

Overeenkomstig de beslisboom voor hemelwater (bron: BORG) en de beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken (bron: wRw 2003) dient zoveel mogelijk hemelwater te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel met de voorkeursvolgorde:

1. bodeminfiltratie;
2. vertraagde afvoer naar en berging in oppervlaktewater;
3. afvoeren via verbeterd bestaand rioolstelsel en;
4. afvoeren via gemengd rioolstelsel. Uitgangspunt bij nieuwbouw is aanleg van een gescheiden HWA- en DWA-afvoer (hemelwaterafvoer en droogweerafvoer).

Infiltratiemogelijkheden zijn afhankelijk van grondwaterstanden en bodemdoorlaatbaarheid. Bij bouwplannen dient in eerste instantie te worden bekeken in hoeverre en op welke wijze hemelwater afkomstig van daken, wegen en terreinverharding kan worden afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem. In tweede instantie kan, in overleg met het waterschap, worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar oppervlaktewater mogelijk is. Hierbij is van belang dat verontreiniging van grond- en oppervlaktewater wordt voorkomen (zie Waterkwaliteit). De benodigde dimensionering van infiltratie- of retentievoorzieningen dient nader te worden berekend.

Conform het waterschapsbeleid is een toename van verhard oppervlak compensatieplichtig bij > 1500 m² (landelijk gebied) en > 500 m² (stedelijk gebied). De extra hemelwaterafvoer dient te worden gecompenseerd door reservering van voldoende ruimte voor de aanleg van infiltratie- of retentievoorzieningen.

Waterkwaliteit

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan grond- en oppervlaktewatersysteem.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen, zoals omschreven in de bepalingen ten aanzien van duurzaam bouwen (Dubo-bepalingen), maar ook door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc. Dit is met name relevant in geval van wijziging van bestaande bebouwing en nieuwbouw.

Verontreinigd hemelwater wordt zoveel mogelijk op lokaal niveau bewerkt en in het watersysteem teruggebracht. Zo wordt verontreinigd hemelwater afkomstig van daken en ander verharde oppervlakken wordt alleen afgevoerd via een bodempassage. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering.

Drinkwaterbesparing

Gebruik van hoogwaardig drinkwater dient zoveel mogelijk te worden beperkt tot hoogwaardige toepassingen. Zo mogelijk wordt hemelwater gebruikt voor laagwaardige toepassingen.

Voor zover relevant wordt verspilling van drinkwater voorkomen door toepassing van waterbesparende voorzieningen. Bij de aanleg van sanitaire voorzieningen dient hiermee rekening te worden gehouden.

Natuur

De gemeente streeft naar behoud van natuurwaarden en biodiversiteit. Natuurlijke grondwaterstanden worden behouden; de (natte) natuurwaarden sluiten hierop aan. Bouwplan en toekomstige beheer van de planlocatie mag geen verstoring geven van (grond)waterkwaliteit en -kwantiteit.

Omdat het plangebied niet is gelegen in of nabij bijzondere natte natuur, worden geen specifieke voorwaarden gesteld. De A-watergang grenzend aan de noord-oostpunt van het plangebied is onderdeel van het beïnvloedingsgebied van HEN-water de Leurse leigraaf. Voor deze watergang geldt een bufferzone van 10 m, waarbinnen geen activiteiten mogen plaatsvinden die een negatief effect hebben op waterkwaliteit en ecologie.

Eventueel nieuw aan te leggen oppervlaktewater wordt voorzien van natuurvriendelijke (en veilige) oevers. Het beheer mag geen verstoring geven van waterkwaliteit en biodiversiteit. Aanleg van natuurvriendelijk oevers zal in een aantal gevallen ook ontwikkeling van ecologische waarden tot gevolg hebben. In algemene zin kan worden gesteld dat behoud van de aanwezige stroming van grond- en oppervlaktewater van belang is voor bestaande en potentiële natuurwaarden in en nabij het plangebied. Uiteraard geldt dit eveneens voor de waterkwaliteit.

Beleving

Cultuurhistorisch waardevolle watergebonden elementen zijn herkenbaar in het landschap aanwezig. Water en watergebonden elementen worden zo mogelijk gevisualiseerd.

Afkoppelen van hemelwater van daken en wegen bij voorkeur zichtbaar maken, bv. door aanleg van gootjes. Zo mogelijk wordt de herkenbaarheid van de komafwatergeul van De kleine Elst versterkt.

Overleg tussen gemeente en waterschap

De waterparagraaf is tot stand gekomen op basis van de gemeentelijke waternota en nader overleg met de waterbeheerder in het kader van de watertoets.

Nadere uitwerking in concrete plansituaties zal in nauw overleg met de waterbeheerder plaatsvinden.

5.5 Archeologie

5.5.1 Algemeen

In archeologisch opzicht is Wijchen een zeer rijke gemeente. Met de vaststelling op 7 september 2000 van het Beleidskader Archeologie

Wijchen heeft de gemeenteraad vastgesteld, dat met de archeologische waarden in de bodem op een weloverwogen manier zal worden omgegaan. Het gemeentelijk beleid is er op gericht de archeologische (en cultuurhistorische) waarden tijdig in te brengen in het ruimtelijk planproces. Er moet daarbij niet alleen rekening worden gehouden met vastgestelde archeologische waarden, maar ook met archeologische verwachtingswaarden.

5.5.2 Archeologische kenmerken van het plangebied

Landschap en archeologische verwachting

Volgens de gemeentelijke Archeologische Beleidsadvieskaart (RAAP, 2002) ligt het centrale deel van plangebied, overeenkomend met de ligging van de historische dorpskern, op een dagzomende rivierduinopduiking. Deze ca. 1 meter hoge opduiking wordt aan alle kanten omsloten door kleiige gronden. Binnen het plangebied betreft het aan de noordoostzijde een laag gelegen komgebied, aan de zuid- en westzijde betreft het de oever- en beddingafzettingen van een prehistorische rivierloop; het Wijchens Maasje. Hier ligt binnen het plangebied tevens de markante restgeul, die de laatste actieve fase van deze voormalige Maasloop representeert. Hoewel het Wijchens Maasje actief was tussen ca. 1700 en 1000 voor Chr., is de restgeul tot in de middeleeuwen bevaarbaar gebleven. De geul moet eeuwenlang een belangrijke vervoer- en transportfunctie hebben gehad.

Aan de pleistocene rivierduinopduikingen is op grond van de gunstige fysische kenmerken ten aanzien van bewoningsmogelijkheden in het verleden een hoge archeologische verwachting toegekend voor vindplaatsen uit alle archeologische perioden. Deze verwachting is nadrukkelijk van toepassing voor het plangebied gezien de geïsoleerde ligging van het rivierduin in het rivierkleigebied en de nabije ligging van de restgeul van het Wijchens Maasje. Door deze veelzijdigheid aan landschapstypen vormde het gebied daarmee door de eeuwen heen een zeer aantrekkelijke zone voor bewoning. De historische (middeleeuwse) dorpskern van Leur is niet voor niets op deze locatie tot ontwikkeling gekomen.

Ook aan de oeverzone en de meandergordel van het Wijchens Maasje is op grond van de relatief hoge ligging, in combinatie met de gunstige landbouwkundige eigenschappen en de nabijheid van de restgeul, een hoge archeologische verwachting toegekend. Deze verwachting heeft specifiek betrekking op bewoningssporen uit de periode Late Bronstijd – Late Middeleeuwen. Met name uit de periode IJzertijd-Romeinse tijd zijn stroomafwaarts van Leur diverse vindplaatsen op de stroomgordel van het Wijchens Maasje bekend. Specifiek voor de restgeulvulling geldt een hoge verwachting voor het aantreffen van watergerelateerde archeologische objecten zoals resten van vaartuigen, beschoeiingen en afvaldumps.

Aan de laag gelegen natte komgebieden aan de uiterste noord- en oostzijde is een lage archeologische verwachting toegekend.

Bekende archeologische vindplaatsen

Binnen de grenzen van het plangebied beperkt de verspreiding van bekende (geregistreerde) archeologische vindplaatsen zich tot de rivierduinopduiking. Hier ligt een omvangrijk archeologisch monument (AMK-nr. 11341; terrein van hoge archeologische waarde) dat als oude woongrond met sporen van bewoning uit de periode IJzertijd-Romeinse tijd staat geregistreerd. Deze is onder andere vastgesteld tijdens de bodemkartering in 1948 (cat. nr. 92/ARCHIS-waarnemingsnummer 25762 heeft eveneens betrekking op deze oude woongrond). Daarnaast verwijzen diverse vindplaatsen naar de middeleeuwse bewoningsfase van deze opduiking. Cat. nr. 93/ARCHIS-waarnemingsnummer 25630 betreft de melding van laat-middeleeuwse muurrestanten aangetroffen tijdens de restauratie van de N.H. kerk. Cat. nr. 94/ARCHIS-waarnemingsnummer 32276 heeft eveneens betrekking op archeologische waarnemingen aan deze middeleeuwse kerk. Achter deze kerk ligt een antropogene ophoging waarvan het onduidelijk is of het hier een motte dan wel een vlietberg betreft (ARCHIS-waarnemingsnummer 58322, niet op archeologische beleidsadvieskaart). Zowel kerk als ophoging zijn als archeologisch monument geregistreerd (AMK-nr. 11342; terrein van zeer hoge archeologische waarde). Zuidelijk hiervan ligt een vierkant en omgreppeld perceel dat in de volksmond als "het kasteel" wordt aangeduid. De precieze betekenis hiervan en een mogelijke relatie met de ophoging is onduidelijk. Wel zijn op het betreffende terrein in het verleden muntvondsten gedaan (o.a. 3 koperen Romeinse munten: cat. nr. 369/ARCHIS-waarnemingsnummer 47977). Al met al is duidelijk dat aan het gehele rivierduin een lange en bijzondere bewoningsgeschiedenis toegekend kan worden. Van de overige delen van het plangebied ontbreken vooralsnog archeologische waarnemingen. Vermeldenswaardig is echter wel de mogelijk laat-middeleeuwse havezathe (omgracht/versterkt huis) de Hagert op de zuidelijke oever van de restgeul van het Wijchens Maasje. De grachten hiervan zijn verdwenen. De Hagert staat niet als archeologische vindplaats op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Wijchen weergegeven.

5.5.3 *Beleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen*

Voor vrijwel het gehele plangebied is het AMZ-beleid van de gemeente Wijchen gericht op het behouden van de huidige situatie ter bescherming van te verwachten en reeds bekende archeologische waarden. Alleen voor de meest oostelijke en noordoostelijke komgebieden (lage archeologische verwachting) gelden geen restricties ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Bescherming van archeologische waarden is juridisch planologisch geregeld via een stelsel van bouw- en aanlegvoorschriften die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Op de plankaart is een dubbelbestemming 'archeologisch waardevol gebied' opgenomen, waarbij onderscheid wordt gemaakt in:

- archeologische gebieden (zones waar in het verleden archeologische waarden zijn vastgesteld). Dit zijn de terreinen met archeologische status waarvan de omvang is vastgelegd en de overige vindplaatsen die als punt op de plankaart zijn weergegeven en waarvoor een straal van 50 meter rondom als vindplaatsbegrenzing wordt gehanteerd;
- archeologische verwachtingsgebieden (gebieden met een archeologische verwachting waar geen waarden bekend zijn maar deze wel worden vermoed op grond van landschappelijke kenmerken).

Voor het 'archeologisch gebied (hoge waarde)' geldt een strengere planologisch regiem dan voor de rest van de dubbelbestemming. Uitgangspunt voor de dubbelbestemming is dat voor alle bodemversturende werkzaamheden die dieper gaan dan 30 cm onder maaiveld een afweging plaatsvindt in het kader van de bestemmingsregeling afhankelijk van de in de bestemming onderscheiden archeologische waardering.

Van verplicht archeologisch onderzoek zijn voor de gehele dubbelbestemming 'archeologisch waardevol gebied' in dit plan een aantal situaties uitgezonderd ingeval van bouwen of bij het verrichten van werkzaamheden. Dit betreft onder andere:

- wanneer op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- wanneer een bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- wanneer gebouwen worden opgericht of graafwerkzaamheden worden verricht maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
- bij het graven van leidingsleuven in reeds bestaande leidingsleuven;
- bij vervanging van rioleringen, voor zover de hiermee gepaard gaande vergravingen zich beperken tot de reeds geroerde grond;

Daarnaast geldt voor de gebieden die zijn aangeduid als "archeologisch gebied (hoge waarde)", dat:

- geen archeologisch onderzoek nodig is voor nieuw te bebouwen oppervlak tot maximaal 30m²;

voor gebieden die niet zijn aangeduid als 'archeologisch gebied (hoge waarde)', dat:

- geen archeologisch onderzoek nodig is voor nieuw te bebouwen oppervlak tot maximaal 60 m².

Indien archeologisch onderzoek noodzakelijk is zal vergunningverlening pas plaatsvinden als door middel van onderzoek is aangetoond dat

eventueel aanwezige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad (behoud *in situ*), dan wel op een zorgvuldige manier zijn gedocumenteerd en geborgen (behoud *ex situ*). Hiertoe dient een document te kunnen worden voorgelegd dat is opgesteld door een erkend bedrijf/instelling en dat voldoet aan de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

Verder zal de mogelijkheid worden opgehouden om op grond van wetgeving archeologische waarnemingen te doen bij andere bouwactiviteiten en naar aanleiding van toevalsvondsten.

Voorts is het mogelijk om op grond van nieuwe waarnemingen of aanvullende gegevens de omgeving in archeologisch opzicht op te waarderen of af te waarderen. Opwaardering geldt voor nieuw vastgestelde waarden.

Uitgangspunt van beleid is dat de verstoorder betaalt. De kosten van verplicht archeologisch onderzoek en andere noodzakelijke maatregelen komen in beginsel voor rekening van de aanvrager. Kosten van niet verplicht onderzoek komen voor rekening van de gemeente.

5.6 Natuur en ecologie

5.6.1 Groenstructuurplan en landschapsontwikkelingsplan

De afstemming met de nadere uitwerking van het groenstructuurplan voor de kleine kernen in Wijchen en met het landschapsontwikkelingsplan is in paragraaf 2.3.2 en 2.3.3 nader beschreven.

Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen of nabij gebieden die volgens de Natuurbeschermingswet (waaronder Vogelrichtlijngebied en Habitatrichtlijngebied) zijn beschermd. De ontwikkelingen hebben daarnaast evenmin negatieve effecten op Natuurbeschermingswetgebieden. Een nadere toetsing in dit verband is niet aan de orde.

5.6.2 Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Onderhavig plangebied is niet gesitueerd in of in de nabijheid van een aangewezen dan wel aangemeld Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Het bestemmingsplan zal derhalve geen invloed hebben op de beschermde gebieden.

5.6.3 Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Het plangebied is voor een groot gedeelte gelegen in het EHS verwevingsgebied. De afstemming met de ecologische hoofdstructuur is eveneens in paragraaf 2.2.1 nader beschreven.

5.6.4 Flora- en faunawet

Op basis van Europese regelgeving wordt tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet.

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

5.6.5 Ontheffing

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 Flora- en faunawet ontheffing verlenen bij afwezigheid van alternatieven, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor minder zeldzame soorten geldt dat een ontheffing kan worden verleend wanneer geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort. In alle gevallen geldt dat slechts ontheffing kan worden verleend in verband met een door de wetgever erkend belang, zoals dwingende redenen van groot openbaar belang. Voor minder zeldzame soorten erkent de wetgever ook ruimtelijke inrichting als grondslag voor ontheffing.

Op 23 februari 2005 is het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten inwerking getreden. Met de aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte onder andere ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gedacht aan een breed scala van grootschalige of kleinschalige activiteiten: aanleg van wegen, bedrijventerreinen, havens of woonwijken, maar ook de bouw van een schuur of de verbouwing van een huis. Het gaat hierbij doorgaans om veranderingen die leiden tot een functieverandering of uiterlijke verandering van het gebied.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd.

Vogels zijn in Nederland gelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli (15 augustus voor moeras- en andere watervogels)) sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen.

5.6.6 De planlocatie

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen plant- en diersoorten op grond van de Flora- en Faunawet. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen veroorzaakt, zal de betreffende (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora- en Faunawet.

5.7 Economische uitvoerbaarheid

In voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd of worden de reeds vigerende mogelijkheden en mogelijkheden uit eerder ingezette planprocedures overgenomen. In een aantal gevallen waar het plan ontwikkelingsruimte biedt zal een eventuele realisatie op basis van particulier initiatief plaatsvinden. Hiervan komen de kosten geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Voor de gemeente zijn aan de realisatie van het plan geen kosten verbonden, waarmee de economische uitvoerbaarheid hiermee wordt geacht voldoende te zijn aangetoond.

6 WIJZE VAN BESTEMMEN

6.1 Plansystematiek

6.1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Kern Leur 2007 bestaat uit een plankaart, voorschriften en een toelichting. De plankaart en de voorschriften tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Kaart en voorschriften dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Het bestemmingsplan is aan te merken als een beheersplan. Met de plansystematiek en de tekenwijze is zoveel mogelijk aangesloten bij het 'Handboek (Digitale) bestemmingsplannen Gelderland' van maart 2005. Hiermee sluit het plan tevens aan bij de doelstellingen van de Digitale Uitwisseling Ruimtelijke Processen (DURP) van VROM en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2006 van VROM.

Als gevolg van deze aanpak is het plan digitaal uitwisselbaar overeenkomstig het InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

Het bestemmingsplan kent globaal de volgende opbouw;

- het plangebied (alle gronden binnen de begrenzing van het plan);
- de bestemmingen (de in het plangebied voorkomende functies zijn ondergebracht in de diverse bestemmingen / dubbelbestemmingen). Dubbelbestemmingen kunnen meer dan een bestemming overlappen en hebben een aanduiding op de kaart: bijv. Archeologisch waardevol gebied); de dubbelbestemmingen vormen de primaire toets;
- de bouwvlakken (binnen de bestemmingen zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen, op uitzonderingen na, de bebouwing zich mag bevinden);
- voor bepaalde specifieke aan de bestemming gekoppelde functies, te beschermen karakteristieke waarden en/of maatvoeringseisen zijn binnen de bestemming aanduidingen opgenomen. Binnen de woonbestemming is een zone aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen opgenomen.

De hierboven genoemde opbouw vindt zijn doorvertaling naar de bestemmingsplanvoorschriften. Behoudens de tot de ondergrond behorende informatie (topografische gegevens die een afspiegeling zijn van het grondgebruik waaronder bebouwing, wegen en paden, percelen, water en de kadastrale(eigendoms) gegevens zoals kadastrale percelen met nummers, huisnummers e.d.) hebben alle op de plankaart aangegeven zaken een koppeling met de bestemmingsplanvoorschriften.

6.1.2 De planvoorschriften

De planvoorschriften zijn ondergebracht in vijf paragrafen:

- Paragraaf 1 (inleidende bepalingen), met daarin begripsbepalingen en meetvoorschriften die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige hoofdstukken.
- Paragraaf 2 (algemene beschrijving in hoofdlijnen), die mede een afstemmingskader vormt bij het uitoefenen van een vrijstellingsbevoegdheid, het verlenen dan wel weigeren van een aanlegvergunning, het uitoefenen van wijzigingsbevoegdheid en het stellen van nadere eisen;
- Paragraaf 3 (bepalingen bij de bestemmingen), waarin per bestemming een doeleindenomschrijving, bouwvoorschriften en eventueel vrijstellingsbevoegdheden of bevoegdheden tot het stellen van andere eisen worden gegeven.
- Paragraaf 4 (algemene bepalingen), waarin algemeen geldende gebruiks-, vrijstellings- en wijzigingsbepalingen en een aantal standaardbepalingen zijn opgenomen. In dit hoofdstuk is tevens een algemeen geldende regeling opgenomen inzake ondergronds bouwen.
- Paragraaf 5 (slotbepalingen), waarin een aantal gebruikelijke slotbepalingen is te vinden, waaronder het overgangsrecht, procedurevoorschriften, een strafbepaling en een citeertitel.

6.1.3 Bestemmings(vlak), bouwvlak en bouwperceel

Belangrijke begrippen in het plan zijn de begrippen bestemming(svlak), bouwvlak en bouwperceel. Hoewel deze begrippen worden omschreven in artikel 1 van de voorschriften is enige toelichting op zijn plaats.

Een bestemming(svlak) is een aaneengesloten vlak op de plankaart, dat één en dezelfde bestemming heeft. De bij een bestemming behorende voorschriften gelden afzonderlijk voor elk bestemmingsvlak met die bestemming. Voor zover daarop uitzonderingen bestaan, wordt dat in de voorschriften uitdrukkelijk aangegeven.

In de meeste bestemmingsvlakken is op de plankaart een bouwvlak aangegeven. Een bouwvlak is een nader begreemd gebied, waar gebouwen (zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen) zijn toegestaan. Buiten het bouwvlak mogen in de regel enkel gebouwen worden opgericht, waar een zone aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen is aangegeven. Voorts zijn hier uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan. Slechts in enkele gevallen wordt daarop in beperkte vorm een uitzondering gemaakt, zoals in de bestemming "Maatschappelijk (M)" in verband met het oprichten van een gebouwtje op de begraafplaats en gebouwtjes ten dienste van de zorgboerderij.

Het bouwperceel is niet op de plankaart aangegeven. In artikel 1 van de voorschriften wordt het omschreven als "een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze voorschriften één bouwwerk of meerdere bij elkaar behorende bouwwerken zijn toegestaan". In feite gaat het daarbij om het stuk grond dat bij de beoordeling van een bouwvergunningaanvraag moet worden aangemerkt als behorende bij het gevraagde bouwwerk. Een bouwperceel is altijd gelegen binnen één bestemmingsvlak, maar hoeft daarmee niet samen te vallen. Met name in de bestemming "wonen" komen meerdere bouwpercelen binnen één bestemmingsvlak voor. Die bouwpercelen vallen in de regel samen met de feitelijke begrenzing van het erf. Waar die feitelijke begrenzing tevens de eigendomsgrens is, valt het bouwperceel samen met het kadastrale perceel.

6.1.4 *Bouw- en gebruiksvoorschriften*

Bij elke bestemming zijn bouwvoorschriften gegeven. Daarnaast is een aantal algemene voorschriften opgenomen die van belang zijn voor de toegestane bebouwing. Afgezien van de relevante begripsbepalingen en de meetvoorschriften in artikel 1 en 2 gaat het daarbij in het bijzonder om de artikelen 15 en 17.

Artikel 15 (bestaande afmetingen, afstanden en percentages) is een soort vangnetbepaling, die moet voorkomen dat legale bouwwerken, die groter of juist kleiner zijn dan de bouwvoorschriften toestaan, onder het overgangsrecht komen te vallen. Voor deze bouwwerken gelden de werkelijke afmetingen als maximum dan wel minimum. Door dit in een algemeen artikel te regelen is het niet noodzakelijk om in de eigenlijke bouwvoorschriften allerlei uitzonderingen en voorbehouden te maken, hetgeen de leesbaarheid van de voorschriften ten goede komt.

Artikel 17 (dubbeltelbepaling) is een standaardbepaling, die met name beoogt te voorkomen dat door bewuste of onbewuste veranderingen van bouwpercelen en de grenzen van een bouwperceel dubbel gebruik gemaakt kan worden van dezelfde eenmalig bedoelde bouw mogelijkheden.

De gebruiksvoorschriften zijn ondergebracht in artikel 13, dat betrekking heeft op alle bestemmingen. Artikel 13.1 bepaalt, dat het verboden is gronden en daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming. Daarmee wordt bedoeld een gebruik in afwijking van de bij elke bestemming gegeven doeleindenomschrijving. Onder gebruiken wordt overigens mede verstaan "doen gebruiken", "laten gebruiken" en in "gebruik geven" (artikel 1). Dit om de handhaafbaarheid van het algemene gebruiksverbod te waarborgen.

6.1.5 Ondergronds bouwen

In artikel 18 is een algemeen geldende regeling opgenomen inzake ondergronds bouwen. Voorschriften met betrekking tot maatvoering gelden ook ondergronds, met daarbij de beperking, dat de diepte maximaal 5 m mag bedragen, tenzij in de voorschriften anders is bepaald.

6.1.6 Voorschriften in verband met de bestemmingen

De voorschriften in verband met de bestemmingen kennen alle eenzelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende bepalingen:

- doeleinden;
 - bouwen;
- en, voor zover aanwezig:
- nadere eisen
 - vrijstellingen;
 - wijziging.

De doeleindenomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de doeleindenomschrijving worden limitatief de functies genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. Voorts is in de meeste gevallen ten aanzien van beschreven doeleinden een nadere detaillering opgenomen. De bouwvoorschriften zijn gerelateerd aan de doeleindenomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de doeleindenomschrijving (via de algemene gebruiksbepaling).

Flexibiliteit

Op grond van de in een bestemming opgenomen nadere eisenregeling kunnen nadere eisen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering de kapvorm en de afmetingen van de gebouwen. Hierbij wordt afstemming gezocht bij het behoud beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur; de bescherming van een karakteristiek bebouwingsbeeld, het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

De vrijstellingsbevoegdheden en bevoegdheden tot het stellen van nadere eisen zijn gebaseerd op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en geven het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden vrijstelling te verlenen van een specifiek voorschrift of nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van gebouwen.

Wijzigingen zijn, voor zover het plan hierin voorziet, mogelijk op grond van artikel 11 WRO.

Bij de toepassing van de flexibiliteitsbepalingen dient te worden getoets aan de beschrijving in hoofdlijnen.

6.2 De bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn de bestemmingen in alfabetische volgorde geplaatst. Hieronder worden de specifiek aan de gronden in het plan toegekende bestemmingen artikelsgewijs behandeld.

Van belang hierbij is te vermelden dat voor alle bestemmingen geldt dat deze mede ten doel hebben het behoud beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermd dorpsgezicht van Leur.

Artikel 4 “Agrarisch - Landschaps- en natuurwaarden (A-LN)”

Deze bestemming heeft betrekking op het overgrote deel van de gronden binnen het plangebied. De gronden mogen agrarisch worden gebruikt en zijn daarnaast bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden, waaronder begrepen ecologische verbindingzones en aardkundige waarden. Tevens is water toegestaan en extensief recreatief medegebruik. De doelstelling die zich richt op het behoud beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermd dorpsgezicht van Leur is, net als in de andere bestemmingen, hier eveneens van toepassing.

In aanvulling op de doeleindenomschrijving is voorts bepaald dat voor een aantal op de plankaart opgenomen aanduidingen een specifieke, nader omschreven, bestemming geldt. Dit kan zijn in verband met specifieke functies of te beschermen waarden.

Binnen het bouwvlak is de agrarische bebouwing toegestaan, waarbij bepaald is dat er per bouwperceel één agrarisch bedrijf is toegestaan en maximaal één bedrijfswoning.

Voorts hebben de nadere bestemmingen op grond van de op de kaart opgenomen aanduidingen betrekking op karakteristieke gevels, karakterbepalende erven, openheid, karakteristieke groenstructuur met een specifieke toevoeging voor de vliedberg en de onverharde wegen.

In de bouwvoorschriften is bepaald dat gebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het voorschrift geeft hiervoor de toegestane maatvoering aan en bepaald voor welk deel het bouwvlak mag worden bebouwd (bebouwingspercentage).

Daarnaast is er een regeling voor bouwwerken geen gebouw zijnde.

De bestemming bevat een aanlegvergunning voor werken en werkzaamheden, een nadere eisenregeling en vrijstellingsbepalingen. De vrijstellingsbepalingen richten zich op de mogelijke vestiging van niet agrarische activiteiten binnen gebouwen (waaronder bed & breakfast) en afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg (zie uitleg over dit laatste in de toelichting op de bestemming ‘wonen’).

Via een wijzigingsbevoegdheid bestaat de mogelijkheid de bestemming, voor zover gesitueerd binnen het bouwvlak te wijzigen ten behoeve van de woonfunctie.

Bij binnenplanse procedures (vrijstelling, aanlegvergunning, wijziging e.d.) dient in dit kader te worden getoetst aan de in artikel 3 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen.

Voorts ligt er een dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden in het gebied met een nadere aanduiding 'archeologisch gebied (hoge waarde)', waar een hogere beschermingsmaatstaf van toepassing is.

Artikel 5 "Horeca (H)"

Binnen deze bestemming is het horecabedrijf de Leurse Hof aan de Leurseweg 4 geregeld.

Voor de horecavoorzieningen wordt een onderscheid gemaakt in categorieën, waarbij met name de uitstraling naar de omgeving van belang is. De horecabedrijven zijn ingedeeld in de categorieën waar ze nu toe behoren.

- h2 (horecabedrijven in de categorie 1 en 2);
- h3 (horecabedrijven in de categorie 1 t/m 3);
- h4 (horecabedrijven in de categorie 1 t/m 4)

De categorieën worden nader verklaard in artikel 1 onder de definitie "horecabedrijf". Uitgangspunt hierbij is de mate van impact van deze bedrijven op hun omgeving. Voor de Leurse Hof is categorie h3 van toepassing. Tevens is het mogelijk om binnen de bestemming een bedrijfswoning te hebben.

In aanvulling op de doeleindenomschrijving is voorts bepaald dat voor een aantal op de plankaart opgenomen aanduidingen een specifieke, nader omschreven, bescherming geldt.

In dit geval betreft dit de aangeduide karakteristieke gevels en de karakterbepalende erven.

Op de plankaart is analoog aan de woonbestemming een bouwvlak opgenomen voor het hoofdgebouw. Bijgebouwen zijn toegestaan binnen de zone 'aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen'. De maatvoering is in de planvoorschriften geregeld maar fixeert in feite de bestaande situatie. De bestemming kent tevens een regeling voor bouwwerken geen gebouw zijnde.

De bestemming bevat een aanlegvergunning voor werken en werkzaamheden, een nadere eisenregeling en een vrijstellingsbepaling voor afwijkende maatvoering voor bouwwerken geen gebouw zijnde. Bij binnenplanse procedures (vrijstelling aanlegvergunning e.d.) dient in dit kader te worden getoetst aan de in artikel 3 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen.

Daarnaast ligt er een dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden in het gebied.

Artikel 6 “Maatschappelijk (M)”

Binnen deze bestemming zijn de aangewezen gronden bestemd voor instellingen en voorzieningen op medisch, sociaal-cultureel, educatief of religieus gebied dan wel op het gebied van sport en recreatie of openbaar bestuur.

Voor het bestemmingsplan Leur zijn in dit verband van belang de kerk en de voormalige graanmaalterij aan de Van Balverenlaan en de zorgboerderij De Hagert aan de Leurseweg.

In aanvulling op de doeleindenomschrijving is voorts bepaald dat voor een aantal nader op de plankaart opgenomen aanduidingen een specifieke, nader omschreven, bestemming geldt. Dit kan zijn in verband met specifieke functies of te beschermen waarden. Voor de graanmaalterij geldt dat hier kleine ambachtelijk activiteiten mogen worden ontplooi, al dan niet in combinatie met de een maatschappelijk functie of doel.

In dit geval heeft dit betrekking op de aanduiding begraafplaats op de plankaart, waar de gronden mede zijn bestemd voor de begraafplaats, rond de kerk aan de Van Balverenlaan en voorts voor de zorgboerderij, karakterbepalende erven, karakteristieke groenstructuur en onverharde weg.

De gronden bij de zorgboerderij zijn uitsluitend voor deze functie bestemd. In de aanvulling op de doeleinden is deze functie nader uitgekristalliseerd, waarvan de belangrijkste onderdelen worden gevormd door de zorgvoorziening en het agrarische gebruik van de gronden. Op de plankaart is analoog aan de woonbestemming een bouwvlak opgenomen voor het hoofdgebouw. Bijgebouwen zijn toegestaan binnen de zone ‘aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen’. Deze zone komt binnen deze bestemming alleen voor bij de zorgboerderij. Hier is specifieke maatvoering van toepassing. De maatvoering binnen het bouwvlak is in de planvoorschriften geregeld maar fixeert in feite de bestaande situatie. De bestemming kent tevens een regeling voor bouwwerken geen gebouw zijnde. Voor De Hagert is tevens een bepaling opgenomen die voorziet in het oprichten van gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde buiten het bouwvlak. Een en ander onder de voorwaarden dat deze bouwwerken ten dienste staan van het agrarisch grondgebruik en/of ten dienste van de sociale, culturele en/of medische begeleiding in verband met de zorgboerderij. Voorbeelden van gebouwen zijn onder andere een fietsenstalling en een schuilhut voor dieren en als voorbeeld van bouwwerken geen gebouw zijnde kan worden gedacht aan o.a. een ooievaarsnest, een duiventil, waterput en een hooimijt. Binnen de van toepassing zijnde bestemmingsvlakken in het plangebied is sprake van twee gemeentelijke monumenten (woonhuis De Hagert en de voormalige graanmaalterij) en één rijksmonument (de kerk). De bestemming bevat een aanlegvergunning voor werken en werkzaamheden, een nadere eisenregeling en vrijstellingsbepalingen.

Voorts is het via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk om de graanmaalterij te bestemmen voor de woonfunctie en het pand te verbouwen tot woning.

Bij binnenplanse procedures (vrijstelling, wijziging, aanlegvergunning e.d.) dient in dit kader te worden getoetst aan de in artikel 3 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen.

Daarnaast ligt er een dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden in het gebied met een nadere aanduiding 'archeologisch gebied (hoge waarde)', waar een hogere beschermingsmaatstaf van toepassing is.

Artikel 7 “Verkeer en verblijf (VV)”

Binnen deze bestemming zijn de verblijfsgebieden, waarbinnen zich tevens de verkeersafwikkeling binnen het plangebied plaatsvindt, geregeld. Naast wegen vallen hieronder eveneens de wegbermen, bermsloten en de binnen deze bestemming aanwezige groenvoorzieningen. De in de plantoelichting genoemde brinkjes zijn onderdeel van deze bestemming. Ook zijn binnen de bestemming beeldende kunstwerken toegestaan.

Ook de nutsvoorziening, het monumentale trafogebouw aan de Van Balverenlaan, is binnen deze bestemming geregeld.

In aanvulling op de doeleindenomschrijving is voorts bepaald dat voor een aantal nader op de plankaart opgenomen aanduidingen een specifieke, nader omschreven, bestemming geldt. Dit kan zijn in verband met specifieke functies of te beschermen waarden.

In dit geval heeft dit betrekking op de aanduiding karakteristieke groenstructuur en onverharde weg.

In de bebouwingsregeling wordt het trafogebouw op de bestaande maatvoering gefixeerd. Voorts zijn bouwwerken geen gebouwen toegestaan, waarvan ten aanzien van de voorgeschreven maatvoering vrijstelling kan worden verleend.

Artikel 8 “Water (WA)”

Deze bestemming regelt de A-watgangen en de overige van belang zijnde watgangen in het plangebied. Uitsluitend mogen worden gebouwd, bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming.

Artikel 9 “Wonen – beeldbepalend (W-BP)”

Deze bestemming regelt de woonfunctie in de kern van Leur. De regeling wijkt af van de gebruikelijke regeling voor wonen binnen de gemeente Wijchen, hetgeen te maken heeft met de status van het beschermde dorpsgezicht. Dit betekent dat de bestaande situatie wordt gefixeerd. De gronden zijn bestemd voor woondoeleinden. Binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak zijn de hoofdgebouwen toegestaan.

In aanvulling op de doeleindenomschrijving is voorts bepaald dat het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen onder voorwaarden voor een aan huis verbonden beroep is toegestaan. Aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend via een vrijstelling mogelijk.

Het bestaand of op grond van het plan toegestaan aantal woningen mag niet worden vergroot.

Binnen de op de plankaart voor aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen aangeduide zone mogen uitsluitend deze gebouwen worden opgericht.

Voorts hebben de nadere bestemmingen op grond van de op de kaart opgenomen aanduidingen betrekking op karakteristieke gevels, karakterbepalende erven en karakteristieke groenstructuur.

In de bouwvoorschriften is bepaald dat de maatvoering voor de hoofdgebouwen binnen het bouwvlak is gefixeerd op bestaande maten. Voor de aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen die worden opgericht binnen de gelijknamige zone is een specifiek maatvoering opgenomen. Voor bouwwerken geen gebouw zijnde geldt een aparte maatvoering.

De bestemming bevat een aanlegvergunning voor werken en werkzaamheden, een nadere eisenregeling en vrijstellingsbepalingen. Deze laatste hebben betrekking op de eerder genoemde vestiging van een aan huis verbonden bedrijf en woningsplitsing bij grote panden. Via een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om in enkele gevallen waar sprake is van niet-beeldebepalende panden, waaraan een andere uitstraling wordt toebedacht, te komen tot herbouw/hersituering onder een aantal voorwaarden.

Voorts is het via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk om een bestaande schuur aan de Van Balverenlaan te verbouwen tot twee woningen. Bij binnenplanse procedures (vrijstelling, wijziging, aanlegvergunning e.d.) dient in dit kader te worden getoetst aan de in artikel 3 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen.

Daarnaast ligt er een dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden in het gebied met een nadere aanduiding 'archeologisch gebied (hoge waarde)', waar een hogere beschermingsmaatstaf van toepassing is.

Mantelzorg

Binnen de bestemmingen 'wonen' en 'agrarisch- landschaps- en natuurwaarden' bestaat de mogelijkheid op grond van een vrijstelling van de algemene gebruiksbeplanning (artikel 13) afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg toe te staan.

Het gemeentebestuur vindt het belangrijk om de mogelijkheid te geven om bijvoorbeeld voor een bejaarde ouder of een gehandicapt kind te zorgen door middel van een directe zorgrelatie vanuit de woning.

Onder mantelzorg wordt verstaan het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/ of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

De maximale oppervlakte van een afhankelijke woonruimte bedraagt 75m². Voorts wordt in de vrijstelling als voorwaarden gesteld dat een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven en dat maximaal één afhankelijke woonruimte per bouwperceel is toegestaan.

Noodzaak wordt geacht aanwezig te zijn als het bejaarde ouders betreft (> 70 jaar) of wanneer een medische verklaring van de huisarts van de zorgbehoevende wordt overgelegd waaruit een zorgbehoefte blijkt.

Vrijstelling wordt alleen verleend als een overeenkomst wordt gesloten met de gemeente, waarin wordt bevestigd dat binnen 1 maand nadat de reden voor de verlening van de vrijstelling niet meer aanwezig is hiervan schriftelijk mededeling wordt gedaan aan het gemeentebestuur; tevens dat dan binnen 3 maanden de afhankelijke woning voor bewoning ongeschikt wordt gemaakt na intrekking van de vrijstelling op basis van de hierop betrekking hebbende bepaling uit de algemene gebruiksbeplanning.

Artikel 10 “Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)”

De gebieden met hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde, alsmede de bekende archeologische vindplaatsen en voor zover aanwezig archeologische monumenten, zijn op de plankaart aangewezen als dubbelbestemming ‘Archeologisch waardevol gebied’. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in:

- archeologische gebieden (zones waar in het verleden archeologische waarden zijn vastgesteld). Dit zijn de terreinen met archeologische status waarvan de omvang is vastgelegd en de overige vindplaatsen die als punt op de plankaart zijn weergegeven en waarvoor een straal van 50 meter rondom als vindplaatsbegrenzing wordt gehanteerd;
- archeologische verwachtingsgebieden (gebieden met een archeologische verwachting waar geen waarden bekend zijn maar deze wel worden vermoed op grond van landschappelijke kenmerken).

De archeologische gebieden met de hoge waarden zijn binnen de dubbelbestemming specifiek aangeduid.

Binnen de bestemming mag tot 60 m² zonder vrijstelling worden gebouwd; voor de gebieden aangeduid ‘archeologisch gebied (hoge waarde)’ mag 30 m² zonder vrijstelling worden gebouwd. Daarboven mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de dubbelbestemming tenzij

voldaan wordt aan een aantal specifieke voorwaarden waaronder het verrichten van archeologisch onderzoek.

Vrijstelling kan worden verleend om toch te bouwen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een vrijstelling kunnen in ieder geval een aantal voorschriften worden verbonden.

Voor het verrichten van werken en/ of werkzaamheden geldt een aanlegvergunningplicht bij een oppervlakte groter dan 30m² c.q. 60 m². Onder nader, in de voorschriften omschreven voorwaarden is geen aanlegvergunning benodigd. Uitgangspunt is dat geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden.

Voorts zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond worden behouden.

Via een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO is het mogelijk om op grond van nieuwe waarnemingen of aanvullende gegevens de omgeving in archeologisch opzicht op te waarderen of af te waarderen. Opwaardering geldt voor nieuw vastgestelde waarden.

Artikel 11 “Waardevolle bomen (dubbelbestemming)”

Binnen het plangebied bevindt zich een aantal waardevolle bomen die een planologische bescherming behoeven.

In de bestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen waarin wordt geregeld welke werken en werkzaamheden mogen worden uitgevoerd.

Artikel 12 “Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)”

Ten behoeve van het mogelijk onderhoud van de A-watergang gelegen in het plangebied, zijn de gronden met een breedte van 4 m ter weerszijden hiervan is primair bestemd voor waterstaatsdoeleinden. Dit geldt ook voor gronden aansluitend aan watergangen buiten het plangebied, maar grenzend hieraan.

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van de bestemming. Via vrijstelling kunnen bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) mits het belang van de watergangen en/of retentievoorzieningen in voldoende mate is gewaarborgd.

Hieromtrent wordt de beheerder van de watergang en/of retentievoorziening gehoord.

7 PROCEDURE

7.1 Inspraak

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerpbestemmingsplan met ingang van 15 november 2007 gedurende zes weken ter visie gelegen voor inspraak en is op 17 december 2007 een inspraakbijeenkomst gehouden. Gedurende de inspraaktermijn en bij de inspraakbijeenkomst zijn er geen reacties ingediend.

7.2 Overleg

Het plan is in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro ter beoordeling toegezonden aan de VROM-inspectie Oost en het waterschap Rivierenland.

In een brief van 10 januari 2008 heeft de Inspectie te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben over het plan.

In een schrijven van 21 november 2007 heeft het waterschap zijn reactie op het plan gegeven. Aangegeven wordt dat het hier een conserverend plan betreft. De A-watgangen in het gebied zijn op een juiste wijze beschermd. In aanvulling hierop wordt verzocht een verbindende duiker alsnog op nemen met de bestemming waterstaatsdoeleinden. De reactie van het waterschap kan tevens worden aangemerkt als wateradvies in het kader van de watertoets.

Op de plankaart is de betreffende duiker planologisch beschermd met de dubbelbestemming waterstaatsdoeleinden.